

Số: 297/TTr-SNNMT

Cà Mau, ngày 03 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc ban hành Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm
nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất
năm 2026 (đợt 1)**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Căn cứ Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 1598/QĐ-TTg ngày 08/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bạc Liêu thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 2199/UBND-KT ngày 04/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc giao nhiệm vụ triển khai, tham mưu thực hiện Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Danh mục 02 khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội, với những nội dung như sau:

1. Sự cần thiết ban hành Danh mục khu đất

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 3, khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội:

“Điều 3. Điều kiện thực hiện dự án thí điểm

1. Việc thực hiện dự án thí điểm phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- Phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- Phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện dự án phù hợp với chương trình, kế

hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt;

c) Phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện dự án nằm trong danh mục các khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị quyết này;

d) Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thí điểm đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều 1 của Nghị quyết này;

đ) Tổ chức kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan.

...

Điều 4. Tiêu chí lựa chọn dự án thí điểm

1. Việc lựa chọn dự án thí điểm phải đáp ứng các tiêu chí sau đây:

a) Được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị;

b) Tổng diện tích đất ở trong các dự án thí điểm (bao gồm đất ở hiện hữu và đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở) không vượt quá 30% của phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch (so với hiện trạng sử dụng đất ở) theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 đã được phê duyệt;

c) Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai;

d) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 của Nghị quyết này, khu đất thực hiện dự án thí điểm phải không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm đồng thời với việc thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai”.

Theo quy định tại khoản 10, 11 Điều 4 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ:

Điều 4. Lập, thông qua và công bố Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm

...

10. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua Nghị quyết ban hành Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15. Hồ sơ trình gồm Tờ trình và các tài liệu quy định tại điểm c và điểm d khoản 8, khoản 9 Điều này.

11. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm đồng thời với việc thông qua Danh mục công trình,

dự án phải thu hồi đất; trường hợp Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đã thông qua Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai không đồng thời với thời điểm thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm để Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, thông qua; trong đó có xác định diện tích các loại đất thuộc dự án thí điểm phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất”.

Để thực hiện quy định nêu trên và đảm bảo cơ sở triển khai thực hiện dự án thí điểm thì việc ban hành Danh mục các khu đất thực hiện dự kiến thực hiện dự án thí điểm nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất năm 2026 là cần thiết.

2. Thông tin chi tiết dự án đăng ký

Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã ban hành Thông báo số 391/TB-SNNMT ngày 09/12/2025 về việc đăng ký thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại Nghị quyết số 171/2024/QH15 (lần 2); thời điểm nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đến hết ngày 30/01/2026.

Hết thời hạn đăng ký có 03 tổ chức đăng ký: Công ty TNHH Bất động sản 2CS; Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản Hưng Thịnh Phú và Công ty TNHH Bất động sản Vạn Phát Bạc Liêu. Sau khi phối hợp với các cơ quan, đơn vị đánh giá, thẩm định thì có 02/03 dự án đáp ứng điều kiện, tiêu chí theo quy định, với tổng diện tích 5,22ha; thông tin cụ thể như sau:

2.1. Dự án Khu nhà ở thương mại Đào Nguyên:

- Tên tổ chức kinh tế: Công ty TNHH Bất động sản 2CS (Địa chỉ: số 21, đường N, khu phố Ích Thạnh, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Địa điểm thực hiện: Ấp Cái Dầy, xã Vĩnh Lợi, tỉnh Cà Mau.
- Tổng diện tích dự kiến thực hiện: khoảng 2,0 ha (hiện trạng: đất trồng cây lâu năm và đất chuyên trồng lúa nước).
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 130 tỷ đồng.
- Hình thức thực hiện dự án: Nhận quyền sử dụng đất (đã lập hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2021).
- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án: 12 tháng kể từ thời điểm UBND tỉnh chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm.

2.2. Dự án Khu dân cư ấp Tân Tạo:

- Tên tổ chức kinh tế: Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản Hưng Thịnh Phú (Địa chỉ: Số 74 đường Cách Mạng, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau).
- Địa điểm thực hiện: Ấp Tân Tạo, xã Vĩnh Lợi, tỉnh Cà Mau.
- Tổng diện tích dự kiến thực hiện: khoảng 3,22 ha (hiện trạng: đất trồng cây lâu năm, đất chuyên trồng lúa).

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 80 tỷ đồng.
- Hình thức thực hiện dự án: Nhận quyền sử dụng đất.
- Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án: 24 tháng sau khi được UBND tỉnh chấp thuận cho nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Đánh giá điều kiện thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội

3.1. Về điều kiện phù hợp với quy hoạch:

- Phạm vi khu đất thực hiện Dự án Khu nhà ở thương mại Đào Nguyên phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Vĩnh Lợi được UBND tỉnh Bạc Liêu phê duyệt tại Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 (đất ở tại đô thị); điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã Vĩnh Lợi, tỉnh Cà Mau) đến năm 2040 được UBND tỉnh Bạc Liêu phê duyệt tại Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 (*theo ý kiến của UBND xã Vĩnh Lợi tại Công văn số 381/UBND-KT ngày 13/02/2026*); do đó đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 171/2024/QH15.

- Phạm vi khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư ấp Tân Tạo:

+ Qua đối chiếu với Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Vĩnh Lợi, vị trí đề xuất dự án có phần diện tích khoảng 3,1 ha phù hợp với quy hoạch đất ở tại đô thị, phần còn lại 0,12 ha được quy hoạch là đất trồng lúa. Tuy nhiên, theo Quy hoạch tổng thể mặt bằng khu dân cư Tân Tạo, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Vĩnh Lợi phê duyệt tại Quyết định số 239/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 thì vị trí tổng thể dự án 3,22 ha phù hợp với quy hoạch xây dựng, trong đó phần diện tích 0,12 ha được quy hoạch là đất cây xanh của dự án.

+ Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ, trường hợp khi thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật quy hoạch về đô thị và nông thôn có mâu thuẫn, chồng chéo với các quy hoạch ngành khác thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật quy hoạch về đô thị và nông thôn để thực hiện các thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; đồng thời, không tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, cấp xã được quy định tại điểm b khoản 3 Điều 12 Nghị quyết 254/2025/QH15.

Căn cứ quy định trên, đối với phần diện tích 0,12ha (*chiếm 3,7% của tổng diện tích dự án*) có mâu thuẫn giữa quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch đất trồng lúa) và quy hoạch đô thị tỷ lệ 1/500 (quy hoạch là đất cây xanh), đồng thời hiện nay không còn quy định lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã; do đó, cấp có thẩm quyền được căn cứ quy hoạch đô thị để thực hiện thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Như vậy, Công ty đề xuất vị trí thực hiện dự án với quy mô diện tích nêu trên phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch đô thị

được duyệt. Do đó, cơ bản đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 171/2024/QH15.

3.2. Về điều kiện phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:

- Qua rà soát, phạm vi khu đất thực hiện Dự án Khu nhà ở thương mại Đào Nguyên phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu năm 2024 được UBND tỉnh Bạc Liêu phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 31/5/2024, quy mô diện tích đăng ký thực hiện 2,0 ha bằng với diện tích trong Kế hoạch phát triển nhà ở, do đó đáp ứng điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 171/2024/QH15.

- Đối với phạm vi khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư ấp Tân Tạo cũng phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021 - 2025 và năm 2023; Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu năm 2024 được UBND tỉnh Bạc Liêu phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 21/02/2023 và Quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 31/5/2024, diện tích đăng ký thực hiện 3,22 ha nhỏ hơn so với 9,8 ha trong Kế hoạch phát triển nhà ở; cơ bản đáp ứng điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 171/2024/QH15.

4. Đánh giá tiêu chí lựa chọn dự án thí điểm theo quy định tại Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội

- Các Dự án đề xuất thí điểm thuộc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị theo điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu đến năm 2040 được UBND tỉnh Bạc Liêu phê duyệt tại Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 (*phân loại đô thị được xác định là vùng lõi đô thị loại III thuộc xã Vĩnh Lợi*) và được UBND huyện Vĩnh Lợi phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng khu dân cư Tân Tạo tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 239/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 (*theo Công văn số 909/SXD-QHĐT ngày 05/02/2026 và Công văn số 1001/SXD-QHĐT ngày 09/02/2026 của Sở Xây dựng*).

- Tổng diện tích đất ở trong các dự án thí điểm (*bao gồm đất ở hiện hữu và đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở*) không vượt quá 30% của phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch (*so với hiện trạng sử dụng đất ở*): Theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong Quy hoạch tỉnh Bạc Liêu thời kỳ 2021 - 2030 đã được phê duyệt thì phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 so với hiện trạng năm 2020 là 1.404ha (=diện tích quy hoạch 6.504ha - diện tích hiện trạng 5.100ha). Như vậy, tổng diện tích đất ở đăng ký thực hiện 02 dự án thí điểm là 5,22 ha không vượt quá 30% phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch ($421,2ha = 30\% \times 1.404ha$); do đó, đáp ứng tiêu chí theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15.

- Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai: Các Dự án chưa có quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư của cấp thẩm quyền.

- 02 khu đất thực hiện dự án thí điểm không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được HĐND tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 5 điều 72

của Luật Đất đai.

Từ cơ sở trên, xét thấy khu đất dự kiến thực hiện dự án của Công ty TNHH Bất động sản 2CS và Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản Hưng Thịnh Phú đáp ứng các điều kiện, tiêu chí lựa chọn dự án thí điểm theo quy định tại Điều 3, 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 của Quốc hội, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét trình HĐND tỉnh ban hành Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

(Gửi kèm theo dự thảo Tờ trình, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, Phụ lục và văn bản có liên quan)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban KTNS – HĐND tỉnh (báo cáo);
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Các PGĐ Sở (để biết);
- Phòng Pháp chế;
- Chi cục QLDD;
- Lưu: VT, QLDD (Cg).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Huỳnh Thanh Dũng