

Số: 98 /BC-HĐND

Cà Mau, ngày 29 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

Thẩm tra dự thảo Nghị quyết 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

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban Kinh tế - Ngân sách và phân công của Thường trực HĐND tỉnh về thẩm tra các văn bản trình Kỳ họp thứ 2 (chuyên đề) HĐND tỉnh. Ngày 23/4/2026, Ban Kinh tế - Ngân sách chủ trì, phối hợp với các Ban HĐND tỉnh thẩm tra dự thảo Nghị quyết ban hành danh mục khu đất dự kiến thực hiện thí điểm nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất năm 2026. Kết quả thẩm tra, như sau:

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15.
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15.
- 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.
- 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.

2. Nội dung thẩm tra

a) Hồ sơ trình

- Tờ trình số 241/TTr-UBND ngày 17/4/2026 của UBND tỉnh về việc thông qua Nghị quyết 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.
- Dự thảo Nghị quyết 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.
- Tờ trình số 297/TTr-SNNMT ngày 03/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường 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.
- Một số văn bản khác có liên quan.

Qua xem xét, các hồ sơ, thủ tục trình của UBND tỉnh đảm bảo đầy đủ, đúng quy định.

b) Sự cần thiết ban hành nghị quyết

Ngày 30/11/2024, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 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. Theo đó, tại **điểm c khoản 1 Điều 3** quy định điều kiện thực hiện dự án thí điểm “*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 HĐND cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị quyết này*”; đồng thời, tại **khoản 2 Điều 4** quy định “*UBND cấp tỉnh trình HĐND cấp tỉnh thông qua danh mục khu đất dự kiến thực hiện 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*”.

Ngày 01/4/2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 75/2025/NĐ-CP 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. Theo đó, tại **khoản 10 Điều 4** quy định “*UBND cấp tỉnh trình HĐND 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 và các tài liệu quy định tại điểm c và điểm d khoản 8, khoản 9 Điều này*”; đồng thời, tại **khoản 11 Điều 4** quy định “*HĐND cấp tỉnh xem xét thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện thí điểm đồng thời với việc thông qua Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất; trường hợp HĐND 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 UBND cấp tỉnh trình Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm để HĐND 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*”.

Hiện nay, qua rà soát và báo cáo của UBND tỉnh có 02 dự án đáp ứng các điều kiện, tiêu chí lựa chọn thí điểm được các tổ chức đăng ký thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại Điều 3 và Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15.

Do đó, để cụ thể hóa quy định của Trung ương, làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai các dự án thí điểm đúng quy định, việc UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết về ***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 là cần thiết và đúng 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 hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của hệ thống pháp luật; phù hợp với đường

lỗi, 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

Nội dung dự thảo Nghị quyết 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 năm 2026, cụ thể:

(1) Khu đất tại Ấp Cái Dầy, xã Vĩnh Lợi, tỉnh Cà Mau: Công ty TNHH Bất động sản 2CS, địa chỉ tại số 21, đường N, khu phố Ích Thạnh, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký thực hiện thí điểm, với tổng diện tích dự án và diện tích đất ở là 2,00 ha (đất trồng lúa), thời gian hoạt động dự án 50 năm, tiến độ thực hiện 12 tháng, tổng mức đầu tư 130 tỷ đồng;

(2) Khu đất tại Ấp Tân Tạo, xã Vĩnh Lợi, tỉnh Cà Mau: Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản Hưng Thịnh Phú, địa chỉ tại số 74 đường Cách Mạng, khóm 5, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau đăng ký thực hiện thí điểm, với tổng diện tích dự án là 3,22 ha (đất trồng lúa), trong đó và diện tích đất ở 1,52 ha, thời gian hoạt động dự án 50 năm, tiến độ thực hiện 24 tháng, tổng mức đầu tư 800 tỷ đồng.

3. Ý kiến đóng góp tại Hội nghị thẩm tra

a) Ý kiến đóng góp

Tại Hội nghị thẩm tra, các đại biểu đã thảo luận, cơ bản thống nhất nội dung dự thảo nghị quyết. Tuy nhiên, đại biểu đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo giải trình, làm rõ một số nội dung sau:

- Báo cáo đánh giá tình hình triển khai thực hiện các dự án thí điểm nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất năm 2025 đã được HĐND tỉnh thống nhất chủ trương.

- Đề nghị bổ sung Tờ trình một số nội dung để làm rõ về cơ sở thực tiễn 02 dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định.

- Đề nghị thông tin tiến độ thực hiện xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau (sau hợp nhất).

- Ngoài ra, đại biểu còn có một số góp ý về cách trình bày thể thức, câu từ, nhằm hoàn thiện dự thảo nghị quyết.

b) Ý kiến giải trình, tiếp thu của Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Về thực hiện dự án thí điểm nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất năm 2025, Sở sẽ đề nghị các chủ đầu tư báo cáo tiến độ thực hiện, sau đó, báo cáo cung cấp thông tin đến HĐND tỉnh.

- Về xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh đang trong quá trình xây dựng. Nội dung này, Sở sẽ tham mưu UBND tỉnh cập nhật vào tờ trình để đại biểu có thêm thông tin.

- Các ý kiến thảo luận của đại biểu được cơ quan soạn thảo giải trình, tiếp thu, làm rõ, được đại biểu thống nhất.

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

Trên cơ sở thảo luận của đại biểu và báo cáo giải trình, làm rõ của lãnh đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh nhận thấy 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 gồm 02 dự án (Dự án Khu nhà ở thương mại Đào Nguyên và Dự án Khu Dân cư ấp Tân Tạo) ***cơ bản đáp ứng các điều kiện và tiêu chí lựa chọn dự án thí điểm quy định tại Điều 3, Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 và Điều 4 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP***, như: Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt; các dự án đề xuất thí điểm thuộc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị; tổng diện tích đất ở đảm bảo không vượt quá 30% của phần diện tích tăng thêm trong kỳ quy hoạch 2021 – 2030; dự án chưa có quyết định đầu tư, chưa có quyết định phê duyệt dự án đầu tư, chưa có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, không thuộc trường hợp thu hồi đất có nguy cơ đe dọa tính mạng hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng, không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được HĐND tỉnh thông qua. Trong quá trình xây dựng dự thảo nghị quyết, UBND tỉnh chỉ đạo ngành chức năng phối hợp với các địa phương rà soát, lấy ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan đối với danh mục 02 khu đất đề xuất và hồ sơ trình đảm bảo theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP.

Qua thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh thống nhất với ý kiến đóng góp của đại biểu tại Hội nghị thẩm tra và đề xuất của UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua 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, với những nội dung như sau:

(1) Khu đất tại Ấp Cái Dầy, xã Vĩnh Lợi, tỉnh Cà Mau: Công ty TNHH Bất động sản 2CS, địa chỉ tại số 21, đường N, khu phố Ích Thạnh, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký thực hiện thí điểm, với tổng diện tích dự án và diện tích đất ở là 2,00 ha (đất trồng lúa), thời gian hoạt động dự án 50 năm, tiến độ thực hiện 12 tháng, tổng mức đầu tư 130 tỷ đồng;

(2) Khu đất tại Ấp Tân Tạo, xã Vĩnh Lợi, tỉnh Cà Mau: Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản Hưng Thịnh Phú, địa chỉ tại số 74 đường Cách Mạng, khóm 5, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau đăng ký thực hiện thí điểm, với tổng diện tích dự án là 3,22 ha (đất trồng lúa), trong đó và diện tích đất ở 1,52 ha, thời gian hoạt động dự án 50 năm, tiến độ thực hiện 24 tháng, tổng mức đầu tư 800 tỷ đồng.

Đồng thời, đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo việc xây dựng và phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau, làm cơ sở cho việc xem xét dự án phát triển đô thị, nhà ở theo quy định; chỉ đạo đánh giá tình hình thực hiện các dự án thí điểm nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã được triển khai trên địa bàn tỉnh.

Nội dung dự thảo nghị quyết cơ bản phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo cơ sở pháp lý, đúng thẩm quyền; nội dung phù hợp theo quy định của pháp luật và tình hình, điều kiện thực tế địa phương; hồ sơ, thủ tục đầy đủ, đủ điều kiện trình kỳ

họp HĐND tỉnh. Các nội dung góp ý được cơ quan soạn thảo tiếp thu, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung trình kỳ họp.

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

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Thành viên Ban KT-NS;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Phòng Công tác HĐND;
- Trang Thông tin điện tử;
- Lưu: VT, LT.

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



Vũ Hồng Như Yến