

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày 31 tháng 12 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý; sử dụng tài sản công số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 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 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 21/02/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau phê duyệt Danh mục các khu đất 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;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐND ngày 21/02/2025 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 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;

Căn cứ Thông báo số 299-TB/TU ngày 31/12/2025 của Văn phòng Tỉnh ủy về ý kiến Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Khu dân cư - Dịch vụ thương mại Thới Bình;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 433/BC-STC ngày 09/12/2025 và báo cáo tổng hợp ý kiến của thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 03259/VP-NNXD ngày 25/12/2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Khu dân cư - Dịch vụ thương mại Thới Bình với các nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Khu dân cư - Dịch vụ thương mại Thới Bình.

3. Mục tiêu dự án

- Xây dựng khu đô thị mới phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung tỷ lệ 1/2000 thị trấn Thới Bình được duyệt, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, góp phần tạo diện mạo đô thị mới cho xã Thới Bình; đối với nhà ở, văn phòng, thương mại, dịch vụ, phân diện tích sản xây dựng trong công trình xây dựng... thực hiện các hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật, như mua bán, cho thuê mua, chuyển nhượng, cho thuê và các hoạt động kinh doanh khác.

TT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành	Mã ngành theo VSIC	Mã ngành CPC (*)
1	Đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư - dịch vụ thương mại thị trấn Thới Bình	Kinh doanh bất động sản	6810	
		Xây dựng nhà ở	4101	
		Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299	

- Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, phát triển và đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn. Tạo nguồn thu ngân sách từ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của xã Thới Bình.

4. Quy mô đầu tư

a) Diện tích mặt đất, mặt nước dự kiến sử dụng:

- Diện tích đất xây dựng dự kiến: 263.441,5m².
- Diện tích đất phù hợp quy hoạch dự kiến: 263.441,5m².
- Công suất thiết kế dự kiến: 263.441,5m².

Bảng cân bằng đất đai và chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	226.985,5			86,16
1	Đất ở	110.525,0			41,95

	- Đất ở liên kế	86.814,1	80-90	≤ 4	
	- Đất ở liên kế thương mại	15.375,2	80-90	≤ 4	
	- Đất ở biệt thự	7.008,9	60-70	≤ 3	
	- Đất ở tái định cư	1.325,2	80-90	≤ 4	
2	Đất thương mại dịch vụ	5.180,0	60	≤ 3	1,97
3	Đất giáo dục	8.430,8			3,20
	- Mẫu giáo	2.800,8	40	≤ 3	
	- Trường tiểu học	2.876,0	40	≤ 3	
	- Trường trung học Cơ sở	2.754,0	40	≤ 3	
4	Đất y tế	500,0	40	≤ 2	0,19
5	Đất bãi xe	3.309,0			1,26
6	Đất cây xanh, sân chơi, sân tập luyện	12.759,8			4,84
7	Đất xử lý nước thải	760,8	60	1	0,29
8	Đất giao thông	85.525,1			32,46
B	Đất ngoài đơn vị ở (giao thông đô thị)	36.456,0			13,84
	Tổng cộng	263.441,5			100

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Dự án hoàn thành tạo ra một khu đô thị mới với các chức năng: khu nhà ở (liên kế, nhà ở liên kế thương mại, tái định cư, nhà ở biệt thự), khu thương mại - dịch vụ và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho nhu cầu của người dân trong khu vực với đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đảm bảo một môi trường sống trong lành, ổn định, đáp ứng nhu cầu thiết yếu cho người dân.

+ Dự kiến xây dựng nhà ở liên kế thương mại (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) để bán tương đương khoảng 13,91% quỹ đất ở (vị trí tại các trục đường chính) và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành sau khi đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của Dự án như: đường giao thông, vỉa hè, cây xanh, sân chơi, sân tập luyện, cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, phòng cháy, chữa cháy... theo hồ sơ thiết kế được cấp thẩm quyền phê duyệt và bàn giao quỹ đất hạ tầng xã hội (như trường học, y tế) cho địa phương quản lý.

b) Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

* *Quy mô công trình nhà ở:* Đất ở đô thị bao gồm đất ở liên kế, liên kế thương mại, đất ở tái định cư, đất ở biệt thự. Diện tích 110.525,0m² (khoảng 1.070 căn) chiếm tỷ lệ 41,95%, bao gồm như sau:

- Đất ở liên kế: có chức năng ở được bố trí dọc đường nội bộ, cây xanh kênh rạch và cây xanh tập trung; diện tích khoảng 86.814,1m² (khoảng 868 căn), mật độ xây dựng tối đa 80 - 90%, tầng cao tối đa 04 tầng.

- Đất ở liên kế thương mại: có chức năng ở và kết hợp thương mại được bố trí dọc các tuyến đường chính cảnh quan đô thị; diện tích khoảng 15.375,2m² (khoảng 153 căn), mật độ xây dựng tối đa 80 - 90%, tầng cao tối đa 04 tầng.

- Đất ở biệt thự: được bố trí riêng biệt và hài hòa trong khu vực dự án; diện tích khoảng 7.008,9m² (khoảng 35 căn), mật độ xây dựng tối đa 60 - 70%, tầng cao tối đa 03 tầng.

- Đất ở tái định cư: thuộc loại hình là nhà liên kế được tính toán, bố trí hợp lý vào khu vực dự án nhằm đảm bảo số lượng và chất lượng tái định cư cho dân cư khu vực; diện tích khoảng 1.325,2m² (khoảng 14 căn), mật độ xây dựng tối đa 80 - 90%, tầng cao tối đa 04 tầng.

- Nhà ở xã hội: Nhà đầu tư cam kết nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà nhà đầu tư dự án thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tiêu chí dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị loại IV và loại V thực hiện phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

** Quy mô công trình thương mại dịch vụ, hạ tầng xã hội:*

- Đất thương mại - dịch vụ: diện tích 5.180,0m², chiếm tỷ lệ 1,97%.

+ Mật độ xây dựng tối đa 60%.

+ Tầng cao tối đa 03 tầng.

- Đất công trình công cộng:

+ Đất giáo dục: diện tích khoảng 8.430,8m², chiếm tỷ lệ 3,20%, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng.

+ Đất y tế: diện tích khoảng 500,0m², chiếm tỷ lệ 0,19%, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 02 tầng.

- Đất cây xanh - sân chơi, sân tập luyện: diện tích 12.759,8m², chiếm tỷ lệ 4,84%, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

** Quy mô công trình hạ tầng kỹ thuật:*

- Hệ thống giao thông: hệ thống giao thông được tổ chức linh hoạt bám theo quy hoạch chung, kết nối vào các đường giao thông đối ngoại và đường giao thông trong khu vực, bao gồm:

+ Diện tích đất giao thông cấp khu vực và nội bộ: 121.981,1m², trong đó: đất giao thông cấp khu vực diện tích khoảng: 36.456,0m², đất giao thông cấp nội bộ diện tích khoảng: 85.525,1m².

+ Giao thông tĩnh (bãi xe): 3.309,0m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật (xử lý nước thải): diện tích 760,8m², chiếm tỷ lệ 0,29%.

** Quy mô xây dựng nhà ở:*

- Diện tích sàn xây dựng nhà ở dự kiến (mật độ xây dựng 80%): 36.900 m².

- Loại nhà ở: Loại nhà ở liên kế thương mại 3 tầng, kết cấu khung tường gạch chịu lực BTCT, mái BTCT đổ tại chỗ.

- Số lượng căn hộ dự kiến khoảng: 1.070 căn.

* *Dự báo quy mô dân số:* khoảng 4.200 người (Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Thới Bình).

* *Vị trí và phạm vi dự án:*

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Có.

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt: Không.

- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

5. Tổng vốn đầu tư (dự kiến): 725.376.805.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi lăm tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, tám trăm lẻ năm ngàn đồng). Trong đó:

- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án: 527.333.105.000 đồng.

- Sở bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 198.043.700.000 đồng.

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày trúng thầu lựa chọn nhà đầu tư.

7. Địa điểm đầu tư: Ấp 13 và ấp 17, xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

8. Tiến độ thực hiện dự án

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Dự kiến từ quý II/2026 đến quý II/2031 hoàn thành góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 108.806.520.750 (Một trăm lẻ tám tỷ, tám trăm lẻ sáu triệu, năm trăm hai mươi nghìn, bảy trăm năm mươi đồng) đồng: Từ quý II/2026 - quý II/2028.

- Vốn huy động: 616.570.284.250 (Sáu trăm mười sáu tỷ, năm trăm bảy mươi triệu, hai trăm tám mươi bốn ngàn, hai trăm năm mươi đồng): Từ quý III/2028 - quý II/2031.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

- Tiến độ thực hiện dự án 5 năm (quý II/2026 đến quý II/2031).

+ Từ quý II năm 2026 đến quý I năm 2027: Hoàn thành lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án.

+ Quý II năm 2027 đến quý II năm 2028: Lập, phê duyệt phương án đền bù chi tiết, hoàn thành phương án nộp tiền sử dụng đất, chi trả đền bù giải phóng mặt bằng; hoàn thành đánh giá tác động môi trường, PCCC, lập, thẩm định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, tổng dự toán.

+ Quý III năm 2028 đến quý I năm 2029: Giao đất, bàn giao mặt bằng, rà phá bom mìn và các thủ tục cần thiết xin phép xây dựng, chuẩn bị khởi công công trình.

+ Quý II năm 2029 đến quý IV năm 2029: Khởi công công trình, thi công mở tuyến, san nền, cấp thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc, hạ tầng cây xanh, cảnh quan...

+ Quý III năm 2029 đến quý IV năm 2030: Triển khai thi công nhà ở, xây dựng nhà thô, nhà phố liền kề... bàn giao xây dựng nhà thô hoàn thiện mặt ngoài.

+ Quý I năm 2031 đến quý II năm 2031: Bàn giao từng phần và toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho địa phương quản lý, sử dụng và đưa dự án vào hoạt động vận hành.

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Từ quý II/2026 đến quý II/2031: Đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình kiến trúc thuộc dự án theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức nghiệm thu bàn giao đưa các công trình vào sử dụng theo quy định.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Theo quy định.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư:

- Nhà đầu tư phải đáp ứng các quy định của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Xây dựng và một số quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm là Bên mời thầu, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành; chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Thới Bình và các đơn vị có liên quan kiểm soát, yêu cầu nhà đầu tư thực hiện đúng đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhằm đưa dự án vào sử dụng hiệu quả; đồng thời, thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định.

2. Sở Tài chính là cơ quan đầu mối theo dõi, tổng hợp các dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước; chủ trì, phối hợp với các sở, ngành giám sát, kiểm tra, thanh tra và tổng hợp, đánh giá tình hình thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; kiểm tra tình hình quản lý và sử dụng đất đai, việc giao đất, cho thuê đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; giám sát việc thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường tại dự

án; xử lý hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm trong việc sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường theo quy định.

4. Thuế tỉnh Cà Mau và các đơn vị có liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định.

5. Ủy ban nhân dân xã Thới Bình thực hiện chức năng quản lý nhà nước toàn diện đối với dự án theo quy định; giám sát việc thực hiện dự án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ngành, đơn vị: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Thuế tỉnh Cà Mau; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thới Bình và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Phòng NN-XD, KT-TH;
- Lưu: VT, KP38/01.

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

Lâm Văn Bi