

Số: /QĐ-UBND

Cà Mau, ngày tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày tháng 9 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 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

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 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 Thông báo số 127-TB/TU ngày 18/9/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị mới khóm Bào Sơn, phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 77/BC-STC ngày 20/8/2025 và báo cáo tổng hợp ý kiến thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 01526/VP-NNXD ngày 23/9/2025 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 đô thị mới khóm Bào Sơn, phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau 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 đô thị mới khóm Bào Sơn, phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau.

3. Mục tiêu dự án: Hình thành khu đô thị mới đồng bộ, hiện đại, gồm các loại hình nhà ở (biệt thự, liền kề, nhà ở xã hội) gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô dân số: Khoảng 6.000 đến 9.000 người (được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết).

4.2. Quy mô sử dụng đất: 30,84 ha.

4.3. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Nhà ở (bao gồm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở xã hội), hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt, dự kiến cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

TT	Thành phần đất đai	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	11,8 - 14,50	38,27 - 47,02
1.1	Đất chung cư nhà ở xã hội (20%)	2,36 – 2,90	7,65 - 9,40
1.2	Đất nhà ở thương mại (80%)	9,44 – 11,60	30,62 - 37,61
2	Đất công trình công cộng	≤ 4,01	≤ 13,00
2.1	Giáo dục	≤ 1,28	≤ 4,15
2.2	Y tế	≤ 0,21	≤ 0,68
2.3	Thể dục thể thao	≤ 0,73	≤ 2,37
2.4	Đất thương mại dịch vụ	≤ 1,79	≤ 5,80
3	Đất cây xanh dịch vụ	≤ 2,28	≤ 7,39
4	Đất bãi đỗ xe	≤ 1,75	≤ 5,67
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	≤ 11,00	≤ 35,66
	Tổng cộng	30,84	100

- Cơ cấu sử dụng đất, tỷ lệ, số lượng, diện tích sàn xây dựng từng loại nhà ở... sẽ được cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án do nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện lập, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong và kết nối bên ngoài dự án trong phạm vi 30,84 ha thực hiện dự án, gồm: Hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng (ngầm), thông tin liên lạc (ngầm), công viên cây xanh, kè, tường chắn (nếu có).

- Đầu tư xây dựng khu nhà ở (bao gồm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở xã hội), hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên tổng diện tích 30,84 ha theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Dự kiến các hạng mục bao gồm:

a) Phần diện tích đất ở: Khoảng 14,50 ha; trong đó:

- Đất chung cư nhà ở xã hội: 20%.

+ Tổng diện tích các lô đất: 2,90 ha.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,5$.

+ Tiêu chuẩn, diện tích nhà ở xã hội: Nhà đầu tư được lựa chọn sẽ thực hiện theo quy định pháp luật về tiêu chuẩn, diện tích nhà ở xã hội và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đất nhà ở thương mại (nhà ở riêng lẻ): 80%.

+ Tổng diện tích các lô đất: 11,60 ha.

+ Số tầng: 02 - 04 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 90\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,6$.

+ Tỷ lệ, số lượng, diện tích sàn xây dựng từng loại nhà ở: Nhà đầu tư được lựa chọn sẽ thực hiện theo quy định pháp luật về tiêu chuẩn, diện tích nhà ở và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trong đó có quy định về số lượng, diện tích sàn xây dựng từng loại nhà ở.

b) Phần diện tích đất công trình công cộng:

- Khu đất giáo dục:

+ Tổng diện tích các lô đất: 1,28 ha.

+ Số tầng: ≤ 03 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$.

- Khu đất y tế:

+ Tổng diện tích các lô đất: 0,21 ha.

+ Số tầng: ≤ 04 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,6$.

- Khu đất thể dục thể thao:

+ Tổng diện tích các lô đất: 0,73 ha.

+ Số tầng: ≤ 05 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,6$.
- Khu đất thương mại dịch vụ (chợ):
- + Tổng diện tích các lô đất: 1,79 ha.
- + Số tầng: ≤ 12 tầng.
- + Mật độ xây dựng: $\leq 40 \%$.
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,6$.

c) Phần diện tích đất cây xanh dịch vụ:

- + Tổng diện tích các lô đất: 2,28 ha.
- + Số tầng: ≤ 01 tầng.
- + Mật độ xây dựng: $\leq 5 \%$.
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,05$.

d) Phần diện tích đất bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật: Khoảng 10,05 ha.

- Khu đất bãi đỗ xe: diện tích 1,75 ha.

- Khu đất hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với hạ tầng khu vực xung quanh có quy mô và diện tích phù hợp với quy hoạch được phê duyệt bao gồm các hạng mục: Đường giao thông, vỉa hè, cây xanh; hệ thống thu gom nước mưa; hệ thống thu gom nước thải; hệ thống cấp nước; trạm xử lý nước thải; hệ thống điện (trạm điện, điện hạ thế và điện chiếu sáng); hệ thống thông tin liên lạc.

4.4. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

- Nhà ở thương mại (nhà ở riêng lẻ): 11,60 ha.
- Nhà ở xã hội dạng chung cư: 2,90 ha.

Tỷ lệ, số lượng, diện tích sàn xây dựng từng loại nhà ở: Nhà đầu tư được lựa chọn sẽ thực hiện theo quy định pháp luật về tiêu chuẩn, diện tích nhà ở xã hội và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.5. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

- Phương án đầu tư xây dựng: Nhà đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới của dự án theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án.

- Phương án quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư thực hiện quản lý, vận hành hạ tầng đô thị trong dự án đến khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng theo quy định.

4.6. Sơ bộ phần hạ tầng đô thị nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh và phần hạ tầng đô thị bàn giao lại cho địa phương:

- Phần hạ tầng đô thị nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh gồm: Đất ở và các công trình hạ tầng xã hội (đất bãi đỗ xe, thể dục thể thao, giáo dục, y tế, trung tâm thương mại, chợ).

- Phần hạ tầng đô thị bàn giao lại cho địa phương, gồm: Toàn bộ công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật bên trong và kết nối bên ngoài của dự án.

5. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: 2.968.000.000.000 đồng (Hai nghìn chín trăm sáu mươi tám tỷ đồng). Trong đó:

- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án: 2.589.778.240.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 378.221.760.000 đồng.

Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án phải huy động nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định (trong đó vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng 15% tổng vốn đầu tư của dự án). Sơ bộ vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án. Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Khóm Bào Sơn, phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 60 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng. Trong đó:

- Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án.

- Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư như sau:

+ Phân kỳ 1: Đầu tư hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh và nhà ở thương mại trong diện tích khoảng 16 ha, đủ điều kiện nghiệm thu đưa vào sử dụng trong vòng 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

+ Phân kỳ 2: Đầu tư hạ tầng kỹ thuật, công trình thể dục thể thao và nhà ở thương mại trong diện tích khoảng 15 ha, đủ điều kiện nghiệm thu đưa vào sử dụng trong vòng 12 tháng tiếp theo sau khi hoàn thành phân kỳ 1.

+ Phân kỳ 3: Đầu tư nhà ở xã hội, công trình giáo dục, y tế, trung tâm thương mại, chợ và hạ tầng xã hội còn lại, đủ điều kiện nghiệm thu đưa vào sử dụng trong vòng 24 tháng tiếp theo sau khi hoàn thành phân kỳ 2.

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 các 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 chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Lý Văn Lâm và các đơn vị có liên quan triển khai các thủ tục tiếp theo để thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và đảm bảo thực hiện nghiêm những nội dung được quy định tại Điều 1 của Quyết định này. Đồng thời, 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.

2. Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ các quy định của pháp luật và chức năng, nhiệm vụ của ngành, đơn vị hướng dẫn Ủy ban nhân dân phường Lý Văn Lâm thực hiện các thủ tục theo đúng quy định.

3. Công thông tin điện tử tỉnh Cà Mau chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân phường Lý Văn Lâm và các sở, ngành, đơn vị có liên quan để đăng tải nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

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: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Cà Mau; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Lý Văn Lâm 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;
- Công thông tin điện tử tỉnh (đăng tải);
- Phòng NN-XD (Bn 3/9/29), KT-TH;
- Lưu: VT, KP99/9.

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

Lâm Văn Bi