UBND THÀNH PHỐ CẦN THƠ **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 9866 /BC-SNNMT	*Cần Thơ, ngày 31 tháng 7 năm 2026*

BÁO CÁO
Về việc rà soát việc chậm tiến độ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường tại dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl (Trúng đấu giá)

Kính gửi: UBND thành phố Cần Thơ

Thực hiện Công văn số 3923/UBND-XDĐT ngày 16/7/2026 của UBND thành phố Cần Thơ về việc dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl.

Ngày 17/7/2026, Sở Tài chính có Công văn số 8183/STC-TĐĐT chuyển các văn bản của các đơn vị, gồm: Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Thanh tra thành phố cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về ý kiến dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường.

Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo UBND thành phố kết quả rà soát toàn diện hồ sơ pháp lý, hiện trạng và quá trình triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl, trong đó tập trung xử lý phần diện tích 9.785 m² đất thương mại dịch vụ theo kiến nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường tại Báo cáo giải trình số 03/2026/BC-CTGG ngày 17/6/2026 như sau:

I. Cơ sở pháp lý:

- Ngày 07/3/2019, UBND tỉnh Hậu Giang ban hành Quyết định số 357/QĐ-UBND công nhận Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại phần đất có diện tích 178.075m^2; vị trí: Khu vực 3, phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (nay là phường Vị Tân, thành phố Cần Thơ); mục đích sử dụng đất: Thực hiện dự án Khu dân cư thương mại dịch vụ thành phố Vị Thanh; hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định trúng đấu giá.

- Ngày 25/6/2019, UBND tỉnh Hậu Giang ban hành Văn bản số 1512/UBND-KT thống nhất chủ trương điều chỉnh tên dự án "*Khu dân cư thương mại dịch vụ thành phố Vị Thanh*" do Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường làm chủ đầu tư thành "*Khu đô thị Cát Tường Western Pearl*" theo đề xuất của Sở Xây dựng.

- Ngày 08/7/2019, UBND tỉnh Hậu Giang ban hành Quyết định số 1070/QĐ-UBND điều chỉnh Điểm 1.2, Điểm 1.3 Khoản 1 và Khoản 3 Điều 1 của Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2019 của UBND tỉnh Hậu Giang như sau:

"***1.2. Tổng diện tích đất là 178.075m^2. Trong đó:***

- Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất): ***144.078,6m²****, bao gồm:*

+ Đất ở tại đô thị: 79.563m².

+ Đất thương mại dịch vụ: 9.785m².

+ Đất bãi đậu xe: 1.608m².

+ Đất giao thông: 53.122,6m².

- Diện tích đất không tính thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất (không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất): 33.996,4m², bao gồm: Đất công trình công cộng (3.725m²), trạm bơm nước (9m²), đất giao thông, hẻm kỹ thuật (đường Hòa Bình nối dài) (15.779,4m²) và đất cây xanh (14.483m²) thì sau khi đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Vị Thanh phê duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, người trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao lại cho Nhà nước quản lý theo quy định.

1.3. Mục đích sử dụng đất:

Thực hiện dự án Khu dân cư thương mại dịch vụ thành phố Vị Thanh (nay là Khu đô thị Cát Tường Western Pearl) theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Vị Thanh phê duyệt tại Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2018 và Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2019".

- Ngày 18/12/2019, UBND tỉnh Hậu Giang (do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đại diện) ký Hợp đồng thuê đất số 4139/HĐ-STNMT với Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường, diện tích cho thuê 54.730,6m²; tờ bản đồ số 42, khu vực 3, phường V, thành phố Vị Thanh; trong đó: Đất giao thông (bãi đậu xe) 1.608m² và Đất giao thông (đường, vỉa hè) 53.122,6m²; thời hạn thuê: 50 năm kể từ ngày 07/3/2019 đến ngày 07/3/2069; mục đích thuê: Đất giao thông; Hợp đồng thuê đất số 4140/HĐ-STNMT, diện tích cho thuê 9.785m²; thửa đất số 23, tờ bản đồ số 42, khu vực 3, phường V, thành phố Vị Thanh; thời hạn thuê: 50 năm kể từ ngày 07/3/2019 đến ngày 07/3/2069; mục đích thuê: Đất thương mại dịch vụ.

II. Về kết quả kiểm tra tình hình sử dụng đất và các văn bản chỉ đạo

1. Kiểm tra tình hình sử dụng đất (lần 1) năm 2022

Ngày 07/9/2022 và ngày 14/9/2022, Đoàn kiểm tra (Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang phối hợp với các đơn vị liên quan) tiến hành kiểm tra tình hình sử dụng đất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường tại dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl (Trúng đấu giá). Kết quả kiểm tra thực tế như sau: Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường đã san lấp mặt bằng, tổng diện tích đất đã đưa vào sử dụng là 168.290m², cụ thể: Xây dựng nhà ở, công viên, cây xanh, hạng mục đường giao thông,... Đối với phần diện tích 9.785m², loại đất thương mại dịch vụ, tại dự án Khu đô thị Cát Tường Western

Pearl thì Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường đã san lấp mặt bằng tuy nhiên đến thời điểm kiểm tra Công ty đã không sử dụng quá 12 tháng theo Quyết định số 357/QĐ UBND ngày 07/3/2019 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại dự án: Khu dân cư thương mại dịch vụ thành phố Vị Thanh.

Tại Kết luận kiểm tra số 12/KL-STNMT ngày 22/02/2023 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường: Công ty đã vi phạm pháp luật về đất đai, lý do phần đất có diện tích 9.785m^2 của dự án: Khu đô thị Cát Tường Western Pearl Công ty đã không sử dụng đất quá 12 tháng. Do đó, Công ty phải có văn bản đề nghị gia hạn tiến độ sử dụng đất gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang để được xem xét cho gia hạn sử dụng đất 24 tháng đối với phần đất có diện tích 9.785m^2 và Công ty phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/4/2023, UBND tỉnh Hậu Giang ban hành Quyết định số 573/QĐ-UBND cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường gia hạn tiến độ sử dụng đất thương mại dịch vụ tại dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl, theo đó Công ty được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định cho gia hạn sử dụng đất đối với phần đất thương mại dịch vụ diện tích 9.785m^2 thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 42, tại phường V, thành phố Vị Thanh. Khi hết thời hạn được gia hạn mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường không đưa đất vào sử dụng, triển khai thực hiện dự án không đảm bảo tiến độ và xây dựng không đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013. Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất được cho gia hạn với số tiền là 2.131.962.785 đồng.

2. Kiểm tra tình hình sử dụng đất (lần 2) năm 2025

Hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng (ngày 11/4/2025), Thanh tra Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hậu Giang đã kiểm tra lại phần diện tích đất thương mại, dịch vụ, ghi nhận phần đất này vẫn chưa xây dựng và có Báo cáo cho UBND tỉnh Hậu Giang tại Báo cáo số 194/BC-SNNMT ngày 14/5/2025 Kết quả kiểm tra tình hình sử dụng đất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường tại dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl (Trúng đấu giá). Trong đó, kiến nghị UBND tỉnh Hậu Giang:

"1. Thống nhất thu hồi phần đất thương mại dịch vụ diện tích 9.785m^2 thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 42, tại phường V, thành phố Vị Thanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường theo Điều 1 Quyết định số 573/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của UBND tỉnh Hậu Giang.

2. Trình tự thủ tục thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều thi hành Luật Đất đai.

3. Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường ký ban hành Thông báo Kết luận kiểm tra đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường tại dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl, trong đó xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường."

Ngày 02/6/2025, Văn phòng UBND tỉnh Hậu Giang có Công văn số 3536/VP.UBND-NCTH truyền đạt ý kiến của thường trực UBND tỉnh: *"Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát, báo cáo đề xuất đối với đề nghị gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng khu đất thương mại dịch vụ của dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường, gửi văn bản về UBND tỉnh trước ngày 05 tháng 6 năm 2025"*.

Ngày 11/9/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 2349/SNNMT-CCQLĐĐ báo cáo kết quả làm việc với Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường tại dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl gửi UBND thành phố, *kiến nghị UBND thành phố giao Sở Tài chính tổng hợp khó khăn, vướng mắc của dự án Khu đô thị Cát Tường Western, tham mưu Tổ công tác số 3 báo cáo đề xuất Ban Chỉ đạo 66 xem xét giải quyết nội dung đề nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường theo quy định*.

Ngày 20/10/2025, Văn phòng Thành ủy về kết luận của đồng chí Lê Quang Tùng. Tại mục 4 Thông báo số 13-TB/VPTU ngày 20/10/2025 của Văn phòng Thành ủy về kết luận của đồng chí Lê Quang Tùng, Ủy viên Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Bí thư Thành ủy, Trưởng Ban Chỉ đạo tại cuộc họp lần thứ nhất của Ban Chỉ đạo triển khai tình hình thực hiện Nghị quyết số 59-NQ/TW của Bộ Chính trị, Nghị quyết số 45/2022/QH15 của Quốc hội, Nghị quyết số 98/NQ-CP của Chính phủ và các dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố Cần Thơ: *"Ban Chỉ đạo thống nhất chủ trương về xử lý khó khăn, vướng mắc của dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl theo đề xuất của Tổ công tác số 3. Đề nghị Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định cụ thể các trường hợp bất khả kháng khác theo quy định tại điểm g, khoản 1, Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, bảo đảm đúng theo trình tự, thủ tục và thẩm quyền quy định của pháp luật, làm cơ sở giải quyết kịp thời các khó khăn, vướng mắc của nhà đầu tư trên địa bàn, góp phần khơi thông nguồn lực đất đai, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố"*.

Ngày 10/6/2026, UBND thành phố Cần Thơ có Công văn số 3002/UBND-XDĐT V/v triển khai thực hiện nhiệm vụ theo ý kiến của Tổ công tác số 3 (Ban Chỉ đạo số 533) tại Báo cáo số 01-BC/TCT ngày 27 tháng 5 năm 2026. *"5. Đối với Khu đô thị Cát Tường Western Pearl: Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thanh tra thành phố, Sở Tư pháp, Ủy ban nhân dân phường Vị Tân và các đơn vị liên quan nghiên cứu trường hợp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường về thực trạng pháp lý, quá trình triển khai thực hiện dự án Khu đô thị Cát Tường Western*

Pearl, các khó khăn vướng mắc và nguyên nhân, tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, có biện pháp tháo gỡ theo đúng quy định pháp luật."

Ngày 17/6/2026, Văn phòng UBND thành phố có Thông báo số 229/TB-VPUB Thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Chí Hùng tại buổi họp giải quyết khó khăn, vướng mắc dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl, kết luận: Đề nghị Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường có văn bản báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án, nguyên nhân chậm trễ đưa đất vào sử dụng đối với phần đất thương mại dịch vụ (trúng đấu giá) và đề xuất, kiến nghị.

Ngày 17/6/2026, Công ty có Công văn số 03/2026/BC-CTGG gửi UBND thành phố kiến nghị được đưa đất vào sử dụng khu đất thương mại, dịch vụ của Dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl, theo đó Công ty báo cáo giải trình nguyên nhân dẫn đến chưa triển khai đầu tư xây dựng hoàn thành khu thương mại dịch vụ (diện tích đất 9.785m^2) như sau:

- Biến động suy giảm nghiêm trọng, kéo dài của thị trường bất động sản thương mại trên phạm vi cả nước trong giai đoạn từ năm 2022 đến nay, việc đầu tư có nguy cơ dẫn đến:

+ Công trình hoàn thành nhưng không khai thác hiệu quả.

+ Tỷ lệ lắp đầy thấp.

+ Gây lãng phí nguồn vốn đầu tư.

+ Không phát huy hiệu quả sử dụng đất.

- Tác động từ việc thay đổi định hướng phát triển đô thị và hạ tầng vùng: Trung ương ưu tiên đầu tư nhiều công trình hạ tầng chiến lược tại khu vực Đồng bằng sông Cửu Long. Việc hình thành mạng lưới giao thông liên vùng đã làm thay đổi đáng kể dòng lưu chuyển dân cư, hàng hóa và nhu cầu thương mại dịch vụ. Việc sáp nhập địa giới hành chính, trung tâm chính trị, hành chính đặt tại thành phố Cần Thơ.

- Tác động của quá trình thay đổi pháp luật: Trong giai đoạn triển khai trùng với thời điểm hệ thống pháp luật mới chính thức có hiệu lực, các cơ quan quản lý Nhà nước phải dành thời gian rà soát và chờ ban hành các văn bản hướng dẫn, quy định mới. Đồng thời, Công ty cũng phải thực hiện rà soát hồ sơ pháp lý, cập nhật các quy định mới và điều chỉnh kế hoạch đầu tư phù hợp với yêu cầu pháp luật hiện hành.

- Mục tiêu bảo đảm hiệu quả đầu tư thay vì xây dựng hình thức.

Từ các nguyên nhân khách quan nêu trên, Công ty chứng minh năng lực, cam kết và kiến nghị UBND thành phố Cần Thơ xem xét, chấp thuận tiếp tục gia hạn tiến độ thực hiện dự án đối với phần đất thương mại dịch vụ (diện tích đất 9.785m^2) với thời gian 15 tháng để Công ty được tiến hành thực hiện các thủ tục và triển khai đầu tư xây dựng hoàn thành công trình thương mại tại Dự án.

Ngày 03/7/2026, Văn phòng UBND thành phố có Công văn số 7945/VPUB-KT V/v gia hạn sử dụng khu đất thương mại, dịch vụ tại Dự án Khu đô thị Cát

Tường Western Pearl do Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường làm Chủ đầu tư: Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp và các đơn vị liên quan thẩm định, báo cáo tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết kiến nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường theo đúng quy định.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố, Sở Tài chính đã lấy ý kiến các đơn vị có liên quan, cụ thể:

- Sở Xây dựng có ý kiến tại Công văn số 5797/SXD-QLXD&CLCT ngày 15/7/2026:

"- Về tình hình triển khai dự án theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt:

+ Đối với hạ tầng kỹ thuật dự án: Đã hoàn thành và được Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang (cũ) chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (có điều kiện) để đưa vào sử dụng tại Công văn số 1723/TBSXD ngày 27/8/2020.

+ Đối với hạng mục nhà ở thương mại: Đã hoàn thành và được Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang (cũ) xác nhận công trình hoàn thành theo nội dung giấy phép xây dựng đã cấp tại Công văn số 626/SXD-QLXD ngày 14/4/2021, Công văn số 712/SXD-QLXD ngày 28/4/2021, Công văn số 789/SXD-QLXD ngày 14/5/2021 và Công văn số 710/SXD-QLXD ngày 23/5/2022.

+ Đối với khu thương mại dịch vụ (diện tích đất 9.785m^2): Đã được Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang (cũ) thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi (hạng mục: Nhà hàng), công trình thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025. Việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tại khu đất thương mại dịch vụ là phù hợp đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại dịch vụ thành phố Vị Thanh đã được UBND thành phố Vị Thanh (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 05/11/2018, Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 và Quyết định số 1783/QĐUBND ngày 21/6/2019.

- Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ, ***Sở Xây dựng thống nhất việc gia hạn thời gian để nhà đầu tư triển khai xây dựng hoàn thành các hạng mục công trình thuộc khu đất thương mại dịch vụ.*** *Việc gia hạn tiến độ sử dụng đất, đề nghị Sở Tài chính xem xét, tham mưu cấp thẩm quyền đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư."*

- Thanh tra thành phố có ý kiến tại Công văn số 3002/TTr-NV4 ngày 10/7/2026 như sau: "*Từ thời điểm triển khai thực hiện dự án cho đến nay, Thanh tra thành phố chưa thanh tra, kiểm tra đối với dự án cũng như thanh tra, kiểm tra với phần diện tích 9.785m^2 đất thương mại dịch vụ của Dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường. Do đó, Thanh tra thành phố không có hồ sơ, tài liệu làm cơ sở nhận định việc chấp hành pháp luật của dự án.*".

- Sở Tư pháp có ý kiến, nhận định tại Công văn số 2631/STP-XDKTVBQPPL ngày 16/7/2026 như sau:

"1. Ý kiến về đề xuất gia hạn tiến độ sử dụng đất và các điều kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan

Sở Tư pháp nhận thấy các nguyên nhân mà Công ty nêu tại Báo cáo số 03/2026/BC-CTGG không thuộc trường hợp bất khả kháng quy định từ điểm a đến điểm e khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Tuy nhiên, tại điểm g khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định các trường hợp khác thuộc trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai là sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật về dân sự mà ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất sẽ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Đồng thời, tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 quy định:

"Điều 156. Thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự

...

***Sự kiện bất khả kháng là** sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.*

***Trở ngại khách quan là** những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động làm cho người có quyền, nghĩa vụ dân sự không thể biết về việc quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm hoặc không thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ dân sự của mình;"*

Tại khoản 2 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định:

"Điều 31. Quy định về trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai

2. Thời điểm để tính gia hạn không quá 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất được quy định như sau:

e) Trường hợp quá 12 tháng kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa mà chủ đầu tư dự án chưa thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục, công trình theo dự án đã được phê duyệt thì được xác định thuộc trường hợp không đưa đất vào sử dụng 12 tháng liên tục.

Trường hợp quá 24 tháng kể từ khi hết tiến độ đầu tư được ghi trong dự án đầu tư (hoặc dự án đầu tư điều chỉnh theo đúng quy định của pháp luật đầu tư) mà chủ đầu tư chưa hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ các hạng mục, công trình theo dự án đã được phê duyệt thì được xác định thuộc trường hợp chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư.

Khi hết thời hạn gia hạn sử dụng đất được ghi trong quyết định gia hạn mà chủ đầu tư chưa hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ các hạng mục, công

trình theo dự án đã được phê duyệt thì được xác định thuộc trường hợp hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng."

Nhận thấy Công ty thuộc trường hợp hết thời hạn được gia hạn mà Công ty vẫn chưa đưa đất vào sử dụng. Bên cạnh đó, ***Công ty có sự chủ động đề nghị gia hạn (ngày 11/4/2025 hết hạn thì có văn bản xin trước vào ngày 18/3/2025) và tiếp đó là nhiều văn bản xin gia hạn****, có nêu những nguyên nhân chủ quan, khách quan của việc chậm triển khai đầu tư.*

Sở Tư pháp nghiên cứu, xem xét về mặt quy định của pháp luật để đưa ra ý kiến. Do đó, đối với việc gia hạn tiến độ sử dụng đất của dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl ***cần xem xét về thực trạng, nguyên nhân, lý do, quá trình thực hiện dự án, mức độ hoàn thành hiện nay để đề xuất, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.*** *Về nội dung này đề nghị Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước nghiên cứu, xác định, đánh giá, đề xuất cho phù hợp.*

Từ những nội dung phân tích trên, trường hợp Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa thể xác định, đề xuất việc gia hạn tiến độ sử dụng đất của dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl và để bảo đảm có đủ cơ sở vững chắc hơn, Sở Tư pháp đề xuất xin ý kiến của Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp và Môi trường để địa phương có thêm cơ sở xem xét, quyết định cho phù hợp.".

III. Nhận xét, kiến nghị:

Dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl do Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá tại Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 07/3/2019 và Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 08/7/2019, theo đó dự án Khu dân cư thương mại dịch vụ thành phố Vị Thanh (nay là dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl) theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Vị Thanh phê duyệt; xây dựng hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng trong thời gian 12 tháng kể từ khi bàn giao đất ngoài thực địa; xây dựng hoàn thành nhà ở toàn bộ mặt tiền đường Trần Hưng Đạo và các vị trí khác đảm bảo tối thiểu 20% diện tích đất ở của toàn dự án trong thời gian 18 tháng kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và được bàn giao đất ngoài thực địa. Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường được bàn giao đất ngoài thực địa ngày 28/6/2019 (lần 1) và ngày 17/01/2020 (lần 2). Theo kết quả công nhận nêu trên thì Công ty đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật dự án và được Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang (cũ) chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (có điều kiện) để đưa vào sử dụng; Đã hoàn thành hạng mục nhà ở thương mại và được Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang (cũ) xác nhận công trình hoàn thành theo nội dung giấy phép xây dựng đã cấp.

Công ty được UBND tỉnh cho gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng đối với phần đất thương mại dịch vụ diện tích 9.785m^2 thuộc thửa đất số 23, tờ

bản đồ số 42, tại phường V, thành phố Vị Thanh tại Quyết định số 573/QĐ-UBND ngày 11/4/2023, đến ngày 11/4/2025 là hết thời gian được cho gia hạn sử dụng đất nhưng chưa triển khai xây dựng công trình, hiện trạng là đất trống. Phần đất này đã được Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang (cũ) thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi (hạng mục: Nhà hàng), công trình thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025. Việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tại khu đất thương mại dịch vụ là phù hợp đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại dịch vụ thành phố Vị Thanh đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Căn cứ quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường đã vi phạm pháp luật về đất đai.

Tuy nhiên, qua phân tích đánh giá của Sở Tư pháp các nguyên nhân mà Công ty nêu tại Báo cáo số 03/2026/BC-CTGG nhận thấy Công ty thuộc trường hợp hết thời hạn được gia hạn mà Công ty vẫn chưa đưa đất vào sử dụng. **Công ty có sự chủ động đề nghị gia hạn (ngày 11/4/2025 hết hạn thì có văn bản xin trước vào ngày 18/3/2025) và tiếp đó là nhiều văn bản xin gia hạn**, có nêu những nguyên nhân chủ quan, khách quan của việc chậm triển khai đầu tư. Sở Tư pháp nghiên cứu, xem xét về mặt quy định của pháp luật để đưa ra ý kiến. Do đó, đối với việc gia hạn tiến độ sử dụng đất của dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl **cần xem xét về thực trạng, nguyên nhân, lý do, quá trình thực hiện dự án, mức độ hoàn thành hiện nay để đề xuất, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.**

Quan điểm của Sở Xây dựng thống nhất việc gia hạn thời gian để nhà đầu tư triển khai xây dựng hoàn thành các hạng mục công trình thuộc khu đất thương mại dịch vụ. Việc gia hạn tiến độ sử dụng đất, đề nghị xem xét, tham mưu cấp thẩm quyền đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư.

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận thấy các nguyên nhân mà Công ty nêu tại Báo cáo số 03/2026/BC-CTGG phù hợp với tình hình thực tế đã diễn ra tại địa bàn tỉnh Hậu Giang trước khi sáp nhập nhưng các trường hợp bất khả kháng khác tại điểm g khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và khoản 5 Điều 7 Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ không quy định tiêu chí, điều kiện để áp dụng, chỉ quy định thẩm quyền thực hiện.

Thực hiện Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài; Thực hiện Nghị quyết số 17/NQ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ về triển khai tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng kéo dài; Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2026 của Chính phủ hướng dẫn thực hiện cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc hội thì Dự án này được UBND thành phố ban hành Kế hoạch số 231/KH-UBND ngày 19/5/2026 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án đầu tư ngoài

ngân sách tồn đọng, kéo dài trên địa bàn thành phố Cần Thơ với nguyên tắc xử lý: *"Việc xử lý dự án phải căn cứ hồ sơ pháp lý, tình trạng thực tế, quy hoạch, hiện trạng đất đai, năng lực nhà đầu tư, nghĩa vụ tài chính và các quy định pháp luật có liên quan; trường hợp dự án còn khả năng triển khai thì tập trung tháo gỡ để tiếp tục thực hiện, bảo đảm sử dụng hiệu quả đất đai và nguồn lực xã hội."*. Đối chiếu nguyên tắc xử lý nêu trên thì Dự án cần tập trung tháo gỡ để tiếp tục thực hiện, bảo đảm sử dụng hiệu quả đất đai và nguồn lực xã hội.

Đồng thời, tại Báo cáo số 284/BC-UBND ngày 20/7/2026 của UBND thành phố báo cáo Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố về tiến độ thực hiện Kế hoạch số 231/KH-UBND thì trong danh sách Nhóm 2 (99 dự án) chậm tiến độ triển khai do vướng giải phóng mặt bằng, thủ tục đất đai, đầu tư, xây dựng, nghĩa vụ tài chính về đất, năng lực nhà đầu tư hoặc các vấn đề pháp lý khác đã có cập đối với Dự án này tại số thứ tự 42 Mục II. Hiện nay, các Sở, ngành và địa phương đang phối hợp tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố phương án xử lý từng dự án để xem xét, chỉ đạo xử lý theo thẩm quyền. Trong thời gian tới, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Tài chính khẩn trương hoàn thiện việc tổng hợp, phân loại và xây dựng phương án xử lý đối với từng nhóm dự án làm cơ sở triển khai thực hiện.

Từ tổng hợp, nhận xét đánh giá nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường kiến nghị UBND thành phố xem xét, trình Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, cho ý kiến về nội dung Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường xin gia hạn tiến độ sử dụng đất 15 tháng kể từ ngày ban hành quyết định gia hạn của cơ quan có thẩm quyền đối với phần đất thương mại dịch vụ diện tích 9.785m^2 thuộc dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl để tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng công trình, hoàn thành dự án đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Công ty phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn theo quy định của Chính phủ về tiền thuê đất. Khi hết thời hạn gia hạn sử dụng đất đã được gia hạn mà Công ty chưa hoàn thành đầu tư xây dựng công trình thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại. Việc thu hồi đất thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024.

Kính trình báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Sở: TC, TP, XD (đ/b);
- Lưu: VT, CCQLĐĐST.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Nguyễn Văn Thử