ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: /TTr-UBND	*Cần Thơ, ngày tháng năm 2026*

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

TỜ TRÌNH

Về việc xin ý kiến việc gia hạn tiến độ sử dụng đất để Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường để thực hiện dự án: Khu đô thị Cát Tường Western Pearl tại phường Vị Tân, thành phố Cần Thơ

Kính gửi: Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố

Căn cứ Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố Cần Thơ khóa I, nhiệm kỳ 2025 - 2030.

Căn cứ Quyết định số 11-QĐ/BCĐ ngày 10/09/2025 của Ban chỉ đạo số 66 về kiện toàn Tổ công tác chỉ đạo triển khai các dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố (Tổ công tác số 3).

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, thống nhất trình Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy xin ý kiến việc gia hạn tiến độ sử dụng đất để Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường để thực hiện dự án: Khu đô thị Cát Tường Western Pearl tại phường Vị Tân, thành phố Cần Thơ, cụ thể như sau:

1. Tình hình triển khai dự án

1.1. Về thủ tục đất đai

- Khu đô thị Cát Tường Western Pearl trúng đấu giá quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá.

- Dự án đã đủ điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật, Công ty đã chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất cho các khách hàng để tiến hành xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trên đất theo đúng công năng quy hoạch được duyệt.

1.2. Tiến độ về xây dựng (nhiệm vụ quy hoạch, đồ án quy hoạch, thiết kế cơ sở, cấp phép thi công hạ tầng; cấp giấy phép xây dựng)

- 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.

1.2. Tiến độ về đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án

Công ty đã hoàn thành xong đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực xung quanh theo hồ sơ cấp phép đấu nối thi công số 352/GPTC-UBND ngày 14/8/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh phê duyệt và các hồ sơ khác có liên quan.

1.3. Tiến độ về Phòng cháy chữa cháy của dự án

- Công ty đã hoàn thành xong hệ thống Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ của dự án theo hồ sơ thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại Công văn số 52/TD-PCCC ngày 18/6/2019 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Hậu Giang phê duyệt.

- Đối với công trình thương mại dịch vụ: Ngày 18/4/2025, Phòng cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Hậu Giang có văn bản số 21/TD-PCCC cấp giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy hạng mục Công trình nhà hàng thuộc dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl.

2. Về kết quả kiểm tra tình hình sử dụng đất

2.1. 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 168.290m^2, cụ thể: Xây dựng nhà ở, công viên, cây xanh, hạng mục đường giao thông,... Đối với phần diện tích 9.785m^2, 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.

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 được gia hạn tiến độ sử dụng đất thương mại dịch vụ tại dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl 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 (cũ) 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. Qua 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."*.

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"*.

Theo báo cáo đề xuất của Tổ Công tác số 3 – Ban Chỉ đạo số 66 tại Báo cáo số 02-BC/TCT ngày 02/10/2025 về tình hình triển khai thực hiện dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl. 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".

3. Các khó khăn, vướng mắc liên quan đến dự án

Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường trước thời gian hết hết hạn đã gửi Văn bản số 33/2025/CV-CTGG ngày 18/3/2025 và sau đó là Văn bản số 69/2025/CV-CTGG ngày 15/5/2025; Văn bản số 75/2025/CV-CTGG ngày 23/5/2025, Văn bản số 56/2026/CV-CTGG ngày 12/5/2026 và Văn bản số 03/2026/BC-CTGG ngày 17/6/2026 gửi UBND thành phố xin tiếp tục sử dụng đất với lý do trong thời gian được gia hạn chưa đưa đất vào sử dụng như sau:

(1) Một là: 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: (i) Công trình hoàn thành nhưng không khai thác hiệu quả; (ii) Tỷ lệ lấp đầy thấp; (iii) Gây lãng phí nguồn vốn đầu tư; (iii) Không phát huy hiệu quả sử dụng đất.

(2) Hai là: 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.

(3) Ba là: 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.

(4) Bốn là: 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.

4. Kết quả phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát, báo cáo đề xuất

Trên cơ sở tổng hợp ý kiến các sở, ngành và rà soát các quy định hiện hành quy định về chậm tiến độ sử dụng đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Báo cáo số 9866/BC-SNNMT ngày 31/7/2026 nhận xét như sau:

- Trước khi hết thời gian được gia han, Công ty đã có văn bản đề nghị gia hạn tiến độ sử dụng đất, việc chậm tiến độ sử dụng đất có nguyên nhân chủ quan, khách quan dẫn đến việc chậm triển khai đầu tư.

- Các nguyên nhân chậm tiến độ sử dụng đất dẫn đến chưa triển khai phần đất được gia hạn được Công ty nêu tại Báo cáo số 03/2026/BC-CTGG ngày 17/6/2026 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, Dự án này đươc 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.

Tại cuộc họp Thành viên Ủy ban nhân dân thành phố ngày 03/9/2026, sau khi xem xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Báo cáo số 9866/BC-SNNMT ngày 31/7/2026; Tập thể Ủy ban nhân dân thành phố cơ bản thống nhất việc gia hạn sử dụng đất đối với phần đất thương mại dịch vụ diện tích 9.785m^2 thuộc Dự án Khu đô thị Cát Tường Western Pearl do Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường làm Chủ đầu tư.

5. Nội dung xin ý kiến

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận trình Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, cho ý kiến về nội dung 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 thửa đất số 23, tờ bản đồ số 42 tại phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang nay là phường Vị Tân, thành phố Cần Thơ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường để tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hoàn thành công trình thương mại.

(Đính kèm các văn bản liên quan)./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- CT, các PCT UBND TP;

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

- VP. UBND thành phố (2H, 3B);
- Sở NN&MT;
- Lưu: VT,....