

Số: 111 /TTr-UBND

Quảng Ngãi, ngày 17 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Theo đề xuất của Giám đốc Sở Tài chính tại Công văn số 2873/STC-ĐTĐT ngày 14/4/2026 và ý kiến thống nhất của Thành viên UBND tỉnh, UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét, ban hành Nghị quyết 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định: HĐND cấp tỉnh 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 phù hợp với tình hình thực tế của địa phương đối với dự án đầu tư khu đô thị/khu dân cư nông thôn.

Để thực hiện quy định trên của Luật Đất đai, trước khi hợp nhất tỉnh Quảng Ngãi (cũ) và tỉnh Kon Tum (cũ) thành tỉnh Quảng Ngãi, HĐND tỉnh Quảng Ngãi (cũ) đã ban hành Nghị quyết số 40/2024/NQ-HĐND ngày 27/12/2024 về 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và HĐND tỉnh Kon Tum (cũ) đã ban hành Nghị quyết số 81/2024/NQ-HĐND ngày 12/11/2024 về 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 trên địa bàn tỉnh Kon Tum, làm căn cứ để các cơ quan, đơn vị và địa phương có cơ sở rà soát, đề xuất danh mục khu đô thị/khu dân cư nông thôn thực hiện việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Thực hiện chủ trương của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về tinh gọn bộ máy, sắp xếp đơn vị hành chính, vận hành mô hình chính quyền địa phương hai cấp, từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, tỉnh Quảng Ngãi và tỉnh Kon Tum chính thức hợp nhất thành một đơn vị hành chính mới, lấy tên gọi là tỉnh Quảng Ngãi tại Nghị quyết số 202/2025/QH15.

Do đó, để phù hợp với mô hình đơn vị hành chính cấp tỉnh mới, phù hợp với chính quyền địa phương 02 cấp, bảo đảm áp dụng thống nhất quy định trên địa bàn tỉnh, việc HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích: Việc xây dựng Nghị quyết 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 trên địa bàn tỉnh nhằm đảm bảo theo quy định pháp luật đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, đấu thầu..., cơ sở để các sở, ban, ngành; UBND các xã, phường, đặc khu; các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan đến việc thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất các loại dự án:

(1) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị;

(2) Dự án khu dân cư nông thôn.

2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết

Việc xây dựng Nghị quyết phải đảm bảo yêu cầu về tính hợp hiến, hợp pháp, tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; phù hợp với tình hình thực tiễn của tỉnh; đảm bảo công khai, dân chủ trong việc tiếp nhận, phản hồi ý kiến, kiến nghị của các tổ chức, cá nhân trong quá trình xây dựng và ban hành Nghị quyết.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

Dự thảo Nghị quyết HĐND tỉnh đã được xây dựng theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19/02/2025; được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 87/2025/QH15 ngày 01/7/2025 và các Nghị định hướng dẫn thi hành, cụ thể:

1. Ngày 13/3/2026, UBND tỉnh có Tờ trình số 53/TTr-UBND gửi Thường trực HĐND tỉnh đề nghị xây dựng các Nghị quyết quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân tỉnh theo trình tự, thủ tục rút gọn; trong đó có Nghị quyết về tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; cơ quan chủ trì soạn thảo là Sở Tài chính.

2. Ngày 26/3/2026, Thường trực HĐND tỉnh đã có Công văn số 87/HĐND-KTNS gửi UBND tỉnh, theo đó đã thống nhất đăng ký xây dựng Nghị quyết theo trình tự, thủ tục rút gọn như đề nghị của UBND tỉnh.

3. Ngay sau khi được chấp thuận xây dựng Nghị quyết, Sở Tài chính (*cơ quan chủ trì, soạn thảo*) đã xây dựng dự thảo Nghị quyết HĐND tỉnh, Tờ trình UBND tỉnh, báo cáo tổng kết việc thi hành các Nghị quyết cũ và lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan vào ngày 31/3/2026 tại Công văn số 2357/STC-ĐTĐT; đồng thời, đã đăng tải Dự thảo trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh (<https://quangngai.gov.vn>) và Cổng Thông tin điện tử Sở Tài chính (<https://stc.quangngai.gov.vn>) theo quy định.

Đến ngày 06/4/2026, Sở Tài chính đã nhận được 24 ý kiến tham gia góp ý Hồ sơ dự thảo Nghị quyết, trong đó có 11 ý kiến của các sở, ban, ngành và 13 ý kiến của các địa phương trên địa bàn tỉnh.

4. Sau khi tiếp thu, giải trình và chỉnh sửa các ý kiến tham gia góp ý vào dự thảo Nghị quyết HĐND tỉnh, Sở Tài chính đã có Công văn số 2543/STC-ĐTĐT ngày 06/4/2026 gửi Sở Tư pháp để thẩm định dự thảo Nghị quyết HĐND tỉnh.

5. Ngày 14/4/2026, Sở Tư pháp có Báo cáo số 149/BC-STP báo cáo kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Về bố cục: Nghị quyết có 04 Điều, bao gồm:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.

Điều 2. Tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

Điều 4. Hiệu lực thi hành.

2. Về nội dung cơ bản của Nghị quyết:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết này 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024, gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị.

b) Dự án khu dân cư nông thôn.

2. Đối tượng áp dụng: UBND tỉnh; Các sở, ban, ngành; UBND các xã, phường, đặc khu Lý Sơn; các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan đến việc thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết này.

Điều 2. Tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Quy mô diện tích sử dụng đất của dự án:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị có quy mô diện tích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Dự án khu dân cư nông thôn có quy mô diện tích sử dụng đất từ 03 hecta trở lên.

2. Khu đất thực hiện dự án có quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Dự án phải phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển đô thị (nếu có); Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Khu đất thực hiện dự án không có phần đất thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 125 Luật Đất đai năm 2024. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2024 thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Nghị quyết này.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Trường hợp nội dung được quy định tại Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản khác của cấp có thẩm quyền thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2026.

2. Kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, các Nghị quyết sau đây hết hiệu lực thi hành:

a) Nghị quyết số 81/2024/NQ-HĐND ngày 12 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Kon Tum (cũ) về 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 trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

b) Nghị quyết số 40/2024/NQ-HĐND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của HĐND tỉnh Quảng Ngãi (cũ) về 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

(Có dự thảo Nghị quyết kèm theo)

Kính trình HĐND tỉnh xem xét, quyết nghị./.



Nơi nhận :

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Ban KTNS, HĐND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Tài chính; Tư pháp; Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường;
- VPUB: CPVP, PCVP, các phòng nghiên cứu;
- Lưu VT, CNXD.247

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



Nguyễn Ngọc Sâm

Dự thảo

NGHỊ QUYẾT

**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
trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung tại các Luật số: 43/2024/QH15, 47/2024/QH15, 58/2024/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung tại các Luật số: 57/2024/QH15, 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Xét Tờ trình số .../TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Nghị quyết 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh, ý kiến của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết này 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024, gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị.

b) Dự án khu dân cư nông thôn.

2. Đối tượng áp dụng: UBND tỉnh; Các sở, ban, ngành; UBND các xã, phường, đặc khu; các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan đến việc thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết này.

Điều 2. Tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Quy mô diện tích sử dụng đất của dự án:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị có quy mô diện tích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Dự án khu dân cư nông thôn có quy mô diện tích sử dụng đất từ 03 hecta trở lên.

2. Khu đất thực hiện dự án có quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Dự án phải phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển đô thị (nếu có); Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Khu đất thực hiện dự án không có phần đất thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 125 Luật Đất đai năm 2024. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2024 thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Nghị quyết này.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Trường hợp nội dung được quy định tại Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản khác của cấp có thẩm quyền thì áp dụng

theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2026.

2. Kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, các Nghị quyết sau đây hết hiệu lực thi hành:

a) Nghị quyết số 81/2024/NQ-HĐND ngày 12 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Kon Tum (cũ) về 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 trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

b) Nghị quyết số 40/2024/NQ-HĐND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của HĐND tỉnh Quảng Ngãi (cũ) về 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi khoá XIV Kỳ họp thứ 2 thông qua ngày ... tháng... năm 2026./.

Nơi nhận:

- UBND Quốc hội, Chính phủ;
- Ban Công tác đại biểu của UBNDQH;
- Các Bộ: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Vụ Pháp chế, Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật, Bộ Tư pháp;
- TTTU, TT HĐND, UBND tỉnh, UBNDTTQVN tỉnh;
- Các cơ quan chuyên trách tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các vị đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành, Hội, đoàn thể tỉnh, VP UBND tỉnh;
- TT HĐND, UBND các xã, phường, đặc khu;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh: C-PVP, các Phòng, CV;
- Trung tâm Công báo và Tin học tỉnh;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Quảng Ngãi;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Đức Tuy