

Số: /TTr-UBND

Gia Lai, ngày tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

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 Gia Lai

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh 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 Gia Lai như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Căn cứ Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định như sau:

“Điều 126. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Hội đồng nhân dân 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;”

Bên cạnh đó, để thực hiện mục tiêu hoàn thiện hệ thống pháp luật, đảm bảo tính đầy đủ, kịp thời, đồng bộ, thống nhất theo tinh thần Nghị quyết của Ban Chấp hành Trung ương¹ thì việc xây dựng và ban hành Nghị quyết HĐND 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 trên địa bàn tỉnh Gia Lai là có cơ sở chính trị, pháp lý.

¹ Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Ban Chấp hành Trung ương về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới.

Theo đó, việc 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 Gia Lai là cần thiết, đảm bảo cơ sở chính trị, pháp lý.

2. Cơ sở thực tiễn

Theo thẩm quyền được giao, Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai (trước đây) đã ban hành Nghị quyết số 96/2024/NQ-HĐND ngày 04/11/2024 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 đối với dự án theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Gia Lai; Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định đã ban hành Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 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 Bình Định.

Ngày 15/9/2025, HĐND tỉnh Gia Lai đã thông qua Nghị quyết số 35/NQ-HĐND quyết định điều chỉnh, bổ sung 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 Gia Lai. Theo đó, tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 35/NQ-HĐND quyết định tiếp tục áp dụng thực hiện Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định (trước sắp xếp) 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 Bình Định.

Ngày 27/10/2025, HĐND tỉnh Gia Lai đã thông qua Nghị quyết số 67/NQ-HĐND quyết định việc áp dụng và bãi bỏ một số Nghị quyết quy phạm pháp luật do Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định (trước sắp xếp) và Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai (trước sắp xếp) ban hành thuộc lĩnh vực tài chính. Theo đó, tại số thứ tự 20 Phụ lục 2 Danh mục các Nghị quyết bãi bỏ có bãi bỏ “Nghị quyết số 96/2024/NQ-HĐND ngày 04 ngày 11 tháng 2024 của HĐND tỉnh Gia Lai 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 đối với dự án theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Gia Lai”.

Thực hiện Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, sau sắp xếp, Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai khóa XII kỳ họp thứ 3 (chuyên đề) đã quyết định áp dụng Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 trên địa bàn tỉnh Gia Lai mới².

Tuy nhiên, theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị quyết số 190/2025/QH15 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, văn bản quy phạm pháp luật do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước sắp xếp phải được xử lý để bảo đảm phù hợp với tổ chức đơn vị hành chính, các nguyên tắc và các nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương các cấp. Tại Công văn số 6243/BTP-KTVB&QLXLVPHC

² Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 15/9/2025 của HĐND về việc quyết định điều chỉnh, bổ sung 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 Gia Lai.

ngày 06/10/2025, Bộ Tư pháp đề nghị các địa phương hoàn thành việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ, thay thế, ban hành mới các văn bản của địa phương chịu sự tác động của việc sắp xếp tổ chức bộ máy trước ngày 01/6/2026.

Do đó, việc ban hành quy định 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 Gia Lai để thay thế Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND nhằm bảo đảm phù hợp với tổ chức đơn vị hành chính, các nguyên tắc và các nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương 02 cấp.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành văn bản

Việc ban hành quy định nhằm cụ thể 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 và đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

a) Nội dung quy định của dự thảo Nghị quyết phải đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, phù hợp với quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu và các quy định pháp luật hiện hành; phù hợp điều kiện thực tế tại địa phương.

b) Việc tham mưu xây dựng và ban hành Nghị quyết phải phù hợp với Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản pháp luật có liên quan.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Căn cứ quy định tại Điều 126 Luật Đất đai năm 2024, Sở Tài chính nghiên cứu, rà soát quy định tại Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu và các quy định pháp luật hiện hành và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng dự thảo Nghị quyết theo quy trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật (dự thảo; tổ chức lấy ý kiến tham gia của các Sở, ban, ngành; đăng tải trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Gia Lai; gửi Sở Tư pháp thẩm định; tiếp thu, hoàn chỉnh dự thảo).

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Bố cục của dự thảo văn bản

Dự thảo Nghị quyết gồm có 04 Điều, cụ thể như sau:

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh.

Điều 2: Đối tượng áp dụng.

Điều 3: 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 4: Điều khoản thi hành.

2. Nội dung cơ bản của Nghị quyết

2.1. 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 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; dự án khu dân cư nông thôn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

2.2. Đối tượng áp dụng

Ủy ban nhân dân các cấp; các sở, ban, ngành trên địa bàn tỉnh, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, tổ chức thực hiện việc đấu thầu, giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư quy định tại mục 2.1 Nghị quyết này.

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

Dự án đầu tư có sử dụng đất áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư phải đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật số 31/2024/QH15. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật số 31/2024/QH15 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.

b) Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Phù hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; chương trình phát triển đô thị (nếu có) theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị. Tiêu chí quy định tại khoản này không áp dụng đối với dự án Khu dân cư nông thôn.

d) Quy mô, diện tích dự án:

Dự án Khu đô thị: Dự án có quy mô sử dụng đất từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở.

Dự án Khu dân cư nông thôn: Dự án có quy mô sử dụng đất từ 03 héc ta trở lên.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH BAN HÀNH

1. Nguồn lực, điều kiện để đảm bảo cho việc thi hành văn bản: Không có

2. Thời gian trình ban hành: Kỳ họp thứ 3 (chuyên đề) Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai khóa XIII, nhiệm kỳ 2026-2031, dự kiến tổ chức trong tháng 5/2026.

(Kèm theo các văn bản: Dự thảo Nghị quyết; bản so sánh, thuyết minh dự thảo Nghị quyết; văn bản thẩm định của Sở Tư pháp; bản tổng hợp ý kiến tham gia và giải trình tiếp thu ý kiến tham gia; các tài liệu khác có liên quan)

Trên đây là Tờ trình về 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 Gia Lai, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban KTNS HĐND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở: TC, TP, XD, NNMT;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, C5, T7.

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

Nguyễn Tuấn Thanh

Số: .../2026/NQ-HĐND

Gia Lai, ngày 29 tháng 5 năm 2026

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 Gia Lai**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 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 Đấu thầu số 22/2023/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

*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;*

*Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi
hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và
hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Xét Tờ trình số 703/TTr-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban
nhân dân tỉnh 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 Gia Lai; Báo cáo thẩm tra số .../BC-KTNS ngày ... tháng 5 năm 2026
của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; Ý kiến thảo luận của các
đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;*

*Hội đồng nhân dân 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 Gia Lai.*

Điều 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 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; dự án khu dân cư nông thôn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126
Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Ủy ban nhân dân các cấp; các sở, ban, ngành trên địa bàn tỉnh, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, tổ chức thực hiện việc đấu thầu, giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư quy định tại Điều 1 Nghị quyết này.

Điều 3. Tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

Dự án đầu tư có sử dụng đất áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư phải đáp ứng các tiêu chí sau:

1. Thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật số 31/2024/QH15. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật số 31/2024/QH15 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.

2. Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1:2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Phù hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; chương trình phát triển đô thị (nếu có) theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị. Tiêu chí quy định tại khoản này không áp dụng đối với dự án Khu dân cư nông thôn.

4. Quy mô, diện tích dự án:

a) Dự án Khu đô thị: Dự án có quy mô sử dụng đất từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở.

b) Dự án Khu dân cư nông thôn: Dự án có quy mô sử dụng đất từ 03 héc ta trở lên.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 29 tháng 5 năm 2026.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

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

4. Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định 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 Bình Định hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai khóa XIII, Kỳ họp thứ 3 (chuyên đề) thông qua ngày 29 tháng 5 năm 2026.

Nơi nhận:

CHỦ TỊCH

- Như Điều 4;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Ban Thường vụ Đảng ủy các cơ quan Đảng tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các cơ quan, tham mưu giúp việc Tỉnh ủy;
- Các VP: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- TTHĐND, UBND, UBMTTQVN các xã, phường;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh (đăng tải trên công báo điện tử);
- Báo và Phát thanh truyền hình Gia Lai;
- Trang thông tin điện tử Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, HSKH.

Rah Lan Chung

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ TƯ PHÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /STP-NV1

Gia Lai, ngày tháng 5 năm 2026

V/v góp ý 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 Gia Lai

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 4076/STC-TTXX ngày 04/5/2026 của Sở Tài chính đề nghị tham gia góp ý 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 Gia Lai (thay thế Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của HĐND tỉnh Bình Định 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 Bình Định). Sau khi nghiên cứu dự thảo, Sở Tư pháp tham gia góp ý như sau:

I. Về cơ sở pháp lý

Điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp: “a) Dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Hội đồng nhân dân 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.”.

Từ cơ sở quy định nêu trên, việc Sở Tài chính xây dựng 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 Gia Lai là có cơ sở.

II. Nội dung góp ý

1. Về nội dung của dự thảo

Qua rà soát, phần lớn nội dung của dự thảo Nghị quyết kế thừa từ Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của HĐND tỉnh Bình Định, do đó, Sở Tư pháp cơ bản thống nhất với dự thảo Nghị quyết.

2. Về thể thức, kỹ thuật soạn thảo văn bản

a) Về thể thức trình bày văn bản của dự thảo

Thể thức trình bày của dự thảo Nghị quyết chưa phù hợp với quy định. Đề nghị Quý Sở áp dụng Mẫu số 17 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP để hoàn thiện dự thảo.

b) Về kỹ thuật trình bày căn cứ văn bản để ban hành Nghị quyết

Kỹ thuật trình bày các văn bản làm căn cứ để ban hành Nghị quyết chưa phù hợp với hướng dẫn tại khoản 1 mục III phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP và quy định tại Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Đề nghị Quý Sở nghiên cứu quy định nêu trên để hoàn thiện kỹ thuật trình bày các văn bản làm căn cứ để ban hành Nghị quyết nhằm phù hợp với quy định.

c) Về kỹ thuật viện dẫn văn bản

Khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP quy định:

“1. Việc viện dẫn văn bản được thực hiện như sau:

a) Đối với văn bản được viện dẫn là luật, pháp lệnh, khi viện dẫn phải ghi đầy đủ tên văn bản và số, ký hiệu của văn bản; đối với văn bản đã được sửa đổi, bổ sung thì ghi thêm sau tên văn bản, số, ký hiệu của văn bản cụm từ “được sửa đổi, bổ sung bởi” và tên loại văn bản, số, ký hiệu của văn bản sửa đổi, bổ sung; trường hợp được sửa đổi, bổ sung nhiều lần thì từ lần sửa đổi, bổ sung lần thứ hai trở đi chỉ ghi tên loại văn bản, số, ký hiệu của văn bản sửa đổi, bổ sung.

Lần viện dẫn tiếp theo, ghi tên loại văn bản, số, ký hiệu của văn bản; đối với văn bản đã được sửa đổi, bổ sung thì ghi thêm sau số, ký hiệu của văn bản cụm từ “được sửa đổi, bổ sung bởi” và tên loại văn bản, số, ký hiệu văn bản;”.

Do đó, để phù hợp với kỹ thuật viện dẫn theo quy định nêu trên, tại điểm a khoản 3 Điều 1 của dự thảo, đề nghị điều chỉnh từ “ ... Luật Đất đai” thành “... Luật số 31/2024/QH15”.

Sở Tư pháp đã hoàn thiện thể thức, kỹ thuật soạn thảo Nghị quyết gửi kèm theo Công văn này, đề nghị Quý Sở tham khảo thực hiện.

3. Về nơi nhận của dự thảo

Đề nghị điều chỉnh chủ thể nhận văn bản từ “- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQPPL);” thành “Cục KTVB&TCTHPL-Bộ Tư pháp;”, “- TT Tin học – Công báo tỉnh;” thành “Trung tâm PCHCC tỉnh;”.

4. Về hồ sơ của dự thảo gửi lấy ý kiến

Qua nghiên cứu hồ sơ của dự thảo Nghị quyết được Sở Tài chính gửi lấy ý kiến theo Công văn số 4076/STC-TTXX ngày 04/5/2026 chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Do đó, đề nghị Quý Sở căn cứ quy định nêu trên để rà soát, bổ sung cho đầy đủ nhằm đảm bảo theo quy định.

Ngoài ra, đề nghị Quý Sở phối hợp với Văn phòng UBND tỉnh để thực hiện đăng tải hồ sơ dự thảo Nghị quyết trên cổng thông tin điện tử của tỉnh trong thời gian ít nhất 10 ngày để lấy ý kiến theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (trường hợp chưa thực hiện quy định này).

5. Nội dung khác

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng để thay thế Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của HĐND tỉnh Bình Định (trước sắp xếp) 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 Bình Định do tác động đến việc tổ chức sắp xếp bộ máy. Tuy nhiên, qua theo dõi, Sở Tư pháp chưa thấy Quý Sở tham mưu UBND tỉnh văn bản trình Thường trực HĐND tỉnh về đăng ký xây dựng nghị quyết của HĐND tỉnh theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư số 26/2025/TT-BTP ngày 12/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Do đó, trong trường hợp chưa thực hiện thủ tục này, đề nghị Quý Sở căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Thông tư số 26/2025/TT-BTP để tham mưu UBND tỉnh trình Thường trực HĐND tỉnh đăng ký xây dựng Nghị quyết của HĐND 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 trên địa bàn tỉnh Gia Lai nhằm đảm bảo trình tự, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.

III. Thủ tục thẩm định dự thảo Quyết định

Theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 29 Điều 1 Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, Sở Tư pháp có trách nhiệm thẩm định dự thảo quyết định của UBND tỉnh trước khi trình UBND tỉnh ký ban hành. Do đó, sau khi hoàn thành quy trình tổ chức lấy ý kiến của dự thảo, đề nghị Quý Sở gửi hồ sơ dự thảo đến Sở Tư pháp để tổ chức thẩm định. Thành phần hồ sơ, đề nghị thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 50 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP *(các báo cáo được ký và đóng dấu, dự thảo Tờ trình, Quyết định được ký số của cơ quan chủ trì soạn thảo)*.

Quý Sở lưu ý phải lấy ý kiến bằng văn bản của Sở Nội vụ, Sở Khoa học và Công nghệ theo quy định tại điểm d khoản 1, khoản 2 Điều 49 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

Kính gửi Sở Tài chính tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, P.NV1.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Như Ý

Gia Lai, ngày tháng 5 năm 2026

**BẢN TỔNG HỢP Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý ĐỐI VỚI DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT
QUY ĐỊNH CÁC TIÊU CHÍ ĐỂ QUYẾT ĐỊNH THỰC HIỆN ĐẦU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN
ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH GIA LAI**

- Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài chính đã tổ chức lấy ý kiến đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.
- Tổng số cơ quan đã gửi lấy ý kiến: 06 cơ quan và tổng số ý kiến nhận được là 06 cơ quan.
- Kết quả cụ thể như sau:

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý/THAM VẤN/ PHẢN BIỆN	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
Về thể thức, kỹ thuật soạn thảo văn bản	Sở Tư pháp	Về thể thức trình bày văn bản của dự thảo: Thể thức trình bày của dự thảo Nghị quyết chưa phù hợp với quy định. Đề nghị Quý Sở áp dụng Mẫu số 17 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP để hoàn thiện dự thảo. Về kỹ thuật trình bày căn cứ văn bản để ban hành: Nghị quyết Kỹ thuật trình bày các văn bản làm căn cứ để ban hành Nghị quyết chưa phù hợp với hướng dẫn tại khoản 1 mục III phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP và quy định tại Điều 68	Đã tiếp thu, điều chỉnh

		Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Đề nghị Quý Sở nghiên cứu quy định nêu trên để hoàn thiện kỹ thuật trình bày các văn bản làm căn cứ để ban hành Nghị quyết nhằm phù hợp với quy định. Về kỹ thuật viện dẫn văn bản: Khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP quy định: <i>“1. Việc viện dẫn văn bản được thực hiện như sau: a) Đối với văn bản được viện dẫn là luật, pháp lệnh, khi viện dẫn phải ghi đầy đủ tên văn bản và số, ký hiệu của văn bản; đối với văn bản đã được sửa đổi, bổ sung thì ghi thêm sau tên văn bản, số, ký hiệu của văn bản cụm từ “được sửa đổi, bổ sung bởi” và tên loại văn bản, số, ký hiệu của văn bản sửa đổi, bổ sung; trường hợp được sửa đổi, bổ sung nhiều lần thì từ lần sửa đổi, bổ sung lần thứ hai trở đi chỉ ghi tên loại văn bản, số, ký hiệu của văn bản sửa đổi, bổ sung. Lần viện dẫn tiếp theo, ghi tên loại văn bản, số, ký hiệu của văn bản; đối với văn bản đã được sửa đổi, bổ sung thì ghi thêm sau số, ký hiệu của văn bản cụm từ “được sửa đổi, bổ sung bởi” và tên loại văn bản, số, ký hiệu văn bản;”.</i> Do đó, để phù hợp với kỹ thuật viện dẫn theo quy định nêu trên, tại điểm a khoản 3 Điều 1 của dự thảo, đề nghị điều chỉnh từ “... Luật Đất đai” thành “... Luật số 31/2024/QH15”	
Về nơi nhận của dự thảo	Sở Tư pháp	Đề nghị điều chỉnh chủ thể nhận văn bản từ “- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQPPL);” thành “Cục KTVB&TCTHPL-Bộ Tư pháp;”, “- TT Tin học – Công báo tỉnh;” thành “Trung tâm PCHCC tỉnh;”.	Đã tiếp thu, điều chỉnh
Về hồ sơ của dự thảo gửi lấy ý kiến	Sở Tư pháp	Qua nghiên cứu hồ sơ của dự thảo Nghị quyết được Sở Tài chính gửi lấy ý kiến theo Công văn số 4076/STC-TTXX ngày 04/5/2026 chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Do đó, đề nghị Quý Sở căn cứ quy định nêu trên để rà soát, bổ sung cho đầy đủ nhằm đảm bảo theo quy định. Đề nghị Quý Sở phối hợp với Văn phòng UBND tỉnh để thực hiện đăng tải hồ sơ dự thảo Nghị quyết trên cổng thông tin điện tử của tỉnh trong thời gian ít nhất 10 ngày để lấy ý kiến theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (trường hợp chưa thực hiện quy định này).	Đã tiếp thu, bổ sung hồ sơ Sở Tài chính và UBND tỉnh đã đăng tải hồ sơ dự thảo Nghị quyết trên cổng thông tin điện tử của tỉnh theo thời gian

			quy định
Nội dung khác	Sở Tư pháp	- Dự thảo Nghị quyết được xây dựng để thay thế Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của HĐND tỉnh Bình Định (trước sắp xếp) 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 Bình Định do tác động đến việc tổ chức sắp xếp bộ máy. Tuy nhiên, qua theo dõi, Sở Tư pháp chưa thấy Quý Sở tham mưu UBND tỉnh văn bản trình Thường trực HĐND tỉnh về đăng ký xây dựng nghị quyết của HĐND tỉnh theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư số 26/2025/TT-BTP ngày 12/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật. - Do đó, trong trường hợp chưa thực hiện thủ tục này, đề nghị Quý Sở căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Thông tư số 26/2025/TT-BTP để tham mưu UBND tỉnh trình Thường trực HĐND tỉnh đăng ký xây dựng Nghị quyết của HĐND 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 trên địa bàn tỉnh Gia Lai nhằm đảm bảo trình tự, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật	Sở Tài chính đã có Tờ trình số 256/TTr-STC ngày 04/5/2026 trình UBND tỉnh về Đăng ký xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh
Căn cứ pháp lý	Sở Xây dựng	Đề nghị rà soát, sửa đổi, bổ sung các văn bản ở phần căn cứ cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành	Đã tiếp thu, điều chỉnh
Nội dung tiêu chí	Sở Xây dựng	Để đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương sau khi sáp nhập tỉnh, đề nghị cân nhắc, xem xét đối với quy mô sử dụng đất từ 03 hecta trở lên đối với dự án khu dân cư nông thôn.	Đối với dự án Khu dân cư nông thôn chưa có quy định về diện tích khu dân cư nông thôn. Khu dân cư nông thôn thường có diện tích nhỏ nên đề xuất diện tích khu dân cư nông thôn từ 03 ha trở lên sẽ thực hiện đấu thầu (dưới 3ha sẽ thực hiện đấu giá) nhằm phù hợp với nguồn lực tài chính để thực hiện GPMB của

			các địa phương. Ngoài ra theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở 2023 thì đối với các dự án đấu giá chủ đầu tư dự án phải thực hiện việc xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê; trong khi đó tại khu vực nông thôn việc xây dựng nhà ở để bán (không bán đất nền) cho người dân là không hiệu quả và ít có nhu cầu.
Toàn bộ dự thảo nghị quyết	Sở Nội vụ	Thống nhất nội dung dự thảo Nghị quyết	
	Sở Khoa học và công nghệ		
	Sở Nông nghiệp và Môi trường		
	Ban Quản lý Khu kinh tế		

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /STC-TTXX

Gia Lai, ngày tháng 5 năm 2026

V/v giải trình dự thảo Nghị quyết
thay thế Nghị quyết số
22/2024/NQ-HĐND ngày
07/11/2024 của HĐND tỉnh Bình
Định (về tiêu chí Quy mô, diện
tích dự án)

Kính gửi: Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh về việc giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng rà soát lại đối với nội dung Quy mô, diện tích dự án khu đô thị và khu dân cư nông thôn tại khoản 4 Điều 3 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 Gia Lai, cụ thể:

“Điều 3. Tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

...

4. Quy mô, diện tích dự án:

a) Dự án Khu đô thị: Dự án có quy mô sử dụng đất từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở.

b) Dự án Khu dân cư nông thôn: Dự án có quy mô sử dụng đất từ 03ha trở lên”

Ngày 22/5/2026, Sở Tài chính đã có Văn bản số 4915/STC-TTXX lấy ý kiến Sở Xây dựng về nội dung nêu trên. Trên cơ sở ý kiến của Sở Xây dựng, Sở Tài chính giải trình như sau:

I. Về đánh giá toàn diện kết quả triển khai thực hiện Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của HĐND tỉnh Bình Định 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 trong thời gian qua

Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND đã tạo cơ sở pháp lý rõ ràng để xác định các trường hợp thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có sử dụng đất, góp phần thống nhất trong quá trình triển khai giữa các cơ quan quản lý nhà nước.

Các tiêu chí về quy hoạch, chương trình phát triển nhà ở, quy mô diện tích dự án được quy định cụ thể, giúp địa phương thuận lợi hơn trong công tác rà soát, lập danh mục dự án đấu thầu và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

Việc quy định ngưỡng diện tích tối thiểu đối với khu đô thị và khu dân cư nông thôn góp phần hạn chế tình trạng chia nhỏ dự án, bảo đảm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

II. Cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn đối với việc đề xuất các tiêu chí về “Quy mô, diện tích dự án” để áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Đối với dự án khu đô thị

Sở Xây dựng thống nhất giữ nguyên tiêu chí đối với dự án khu đô thị như dự thảo Nghị quyết, cụ thể: *“Dự án khu đô thị: dự án có quy mô sử dụng đất từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở”* vì tiêu chí này phù hợp với quy định tại khoản 1 Mục VII Phụ lục X Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

Ngoài ra, việc giữ ngưỡng 20ha cũng phù hợp với yêu cầu quản lý phát triển đô thị, nhằm bảo đảm dự án có quy mô đủ lớn để đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ đô thị, cây xanh, giao thông, không gian công cộng và các tiện ích thiết yếu; đồng thời góp phần lựa chọn nhà đầu tư có năng lực để triển khai các khu đô thị đồng bộ, bài bản, hướng đến hình thành các khu đô thị có chất lượng trong thời gian tới.

2. Đối với dự án khu dân cư nông thôn

Đối với tiêu chí dự án khu dân cư nông thôn có quy mô sử dụng đất từ 03ha trở lên như dự thảo Nghị quyết, qua rà soát, hiện nay hệ thống pháp luật chuyên ngành hiện chưa quy định cụ thể ngưỡng diện tích tối thiểu để xác định dự án khu dân cư nông thôn là 03ha.

Việc giữ tiêu chí **03ha** bảo đảm tính linh hoạt trong quá trình rà soát, đề xuất dự án; phù hợp với điều kiện quỹ đất tại khu vực nông thôn, miền núi, nơi dân cư phân tán và quy mô đất phát triển khu dân cư thường không lớn. Đồng thời, tiêu chí này tạo điều kiện huy động nguồn lực xã hội đầu tư hạ tầng, hỗ trợ chỉnh trang, sắp xếp dân cư, phát triển điểm dân cư mới và bổ sung quỹ đất ở hợp pháp cho người dân theo quy hoạch.

Từ các nội dung nêu trên, Sở Xây dựng và Sở Tài chính thống nhất nội dung tại khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị quyết, cụ thể như sau:

“4. Quy mô, diện tích dự án:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị: Dự án có quy mô sử dụng đất từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt hoặc dự

án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên đối với trường hợp quy hoạch đô thị và nông thôn không xác định rõ các đơn vị ở.

b) Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn: Dự án có quy mô sử dụng đất từ 03ha trở lên.”

Sở Tài chính kính giải trình Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: XD, NNMT, TP;
- GD Sở (báo cáo);
- Các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, TTXT (D.T.Linh).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Châu

Số: /BC-STP

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

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 Gia Lai

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 4375/STC-TTXX ngày 11/5/2026 của Sở Tài chính đề nghị 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 Gia Lai (sau đây gọi là dự thảo Nghị quyết). Sau khi nghiên cứu dự thảo Nghị quyết, trên cơ sở đối chiếu Luật Tổ chức chính quyền địa phương; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Luật Đầu tư; Luật Xây dựng; Luật Đấu thầu; Luật Nhà ở; Luật Đất đai; Nghị định số 96/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 115/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và các văn bản có liên quan;

Căn cứ Điều 45 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 bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP), Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

I. Sự cần thiết ban hành; phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo Nghị quyết

1. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

Điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định như sau:

“Điều 126. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Hội đồng nhân dân 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;”.

Từ cơ sở pháp lý nêu trên và cơ sở thực tiễn nêu tại Mục I dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh trình HĐND tỉnh về 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 Gia Lai, việc Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng dự thảo Nghị quyết, báo cáo UBND tỉnh, trình HĐND tỉnh thông qua là cần thiết, có cơ sở pháp lý.

2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Sở Tư pháp thống nhất về phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của dự thảo Nghị quyết.

II. Sự phù hợp của nội dung dự thảo với chủ trương, đường lối của Đảng

Dự thảo Nghị quyết phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng trong việc 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 Gia Lai.

III. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống văn bản quy phạm pháp luật.

IV. Sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính

Dự thảo Nghị quyết không có nội dung quy định về thủ tục hành chính.

V. Nguồn tài chính, nguồn nhân lực, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số

Trên cơ sở nội dung tham gia góp ý tại Công văn số 2897/SNV-VP ngày 06/5/2026 của Sở Nội vụ, Công văn số 1572/SKHCN-CN&SHTT ngày 06/5/2026 của Sở Khoa học và Công nghệ và Mục V dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh thì dự thảo Nghị quyết đảm bảo về nguồn tài chính, nguồn nhân lực, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp; việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

VI. Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản

1. Về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày

Cơ bản, dự thảo đảm bảo về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Tuy nhiên, để dự thảo được hoàn thiện hơn, đề nghị Quý Sở rà soát, điều chỉnh nội dung sau:

1.1. Tên gọi của dự thảo Nghị quyết

Đề nghị bỏ đường kẻ ngang dưới tên gọi của dự thảo để phù hợp với mẫu số 17 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

1.2. Về căn cứ văn bản để ban hành Nghị quyết

Tại nội dung “Xét Tờ trình số ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về 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 Gia Lai; Báo cáo thẩm tra ngày tháng năm 2026 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;”, đề nghị điều chỉnh cụm từ “về Ban hành Quy định các tiêu chí ...” thành “về dự thảo Nghị quyết quy định các tiêu chí ...”.

1.3. Về nội dung của dự thảo

- Tại khoản 3 Điều 3 của dự thảo quy định, đề nghị điều chỉnh từ “Khoản này” thành “khoản này”.

- Tại khoản 2 Điều 4 của dự thảo quy định “2. Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định 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 Bình Định hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.”, đề nghị bổ sung “ngày, tháng, năm” ban hành của Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND để đảm bảo tính thống nhất với các Nghị quyết đã được HĐND tỉnh ban hành.

2. Về trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản

Dự thảo Nghị quyết đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Dự thảo Nghị quyết đã được đăng ký xây dựng tại Văn bản số 5630/UBND-KTTH ngày 06/5/2026 của UBND tỉnh về việc đăng ký xây dựng Nghị quyết của HĐND 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 trên địa bàn tỉnh.

VII. Điều kiện trình dự thảo Nghị quyết cho UBND tỉnh

Đề nghị Quý Sở hoàn thiện nội dung thẩm định tại Báo cáo này để dự thảo Nghị quyết đủ điều kiện trình UBND tỉnh xem xét, quyết định theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, P.NV1.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Như Ý

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /STC-TTXX

Gia Lai, ngày tháng 5 năm 2026

V/v giải trình dự thảo Nghị quyết
thay thế Nghị quyết số
22/2024/NQ-HĐND ngày
07/11/2024 của HĐND tỉnh Bình
Định (về tiêu chí Quy mô, diện
tích dự án)

Kính gửi: Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh về việc giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng rà soát lại đối với nội dung Quy mô, diện tích dự án khu đô thị và khu dân cư nông thôn tại khoản 4 Điều 3 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 Gia Lai, cụ thể:

“Điều 3. Tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

...

4. Quy mô, diện tích dự án:

a) Dự án Khu đô thị: Dự án có quy mô sử dụng đất từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở.

b) Dự án Khu dân cư nông thôn: Dự án có quy mô sử dụng đất từ 03ha trở lên”

Ngày 22/5/2026, Sở Tài chính đã có Văn bản số 4915/STC-TTXX lấy ý kiến Sở Xây dựng về nội dung nêu trên. Trên cơ sở ý kiến của Sở Xây dựng, Sở Tài chính giải trình như sau:

I. Về đánh giá toàn diện kết quả triển khai thực hiện Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của HĐND tỉnh Bình Định 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 trong thời gian qua

Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND đã tạo cơ sở pháp lý rõ ràng để xác định các trường hợp thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có sử dụng đất, góp phần thống nhất trong quá trình triển khai giữa các cơ quan quản lý nhà nước.

Các tiêu chí về quy hoạch, chương trình phát triển nhà ở, quy mô diện tích dự án được quy định cụ thể, giúp địa phương thuận lợi hơn trong công tác rà soát, lập danh mục dự án đấu thầu và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

Việc quy định ngưỡng diện tích tối thiểu đối với khu đô thị và khu dân cư nông thôn góp phần hạn chế tình trạng chia nhỏ dự án, bảo đảm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

II. Cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn đối với việc đề xuất các tiêu chí về “Quy mô, diện tích dự án” để áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Đối với dự án khu đô thị

Sở Xây dựng thống nhất giữ nguyên tiêu chí đối với dự án khu đô thị như dự thảo Nghị quyết, cụ thể: *“Dự án khu đô thị: dự án có quy mô sử dụng đất từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở”* vì tiêu chí này phù hợp với quy định tại khoản 1 Mục VII Phụ lục X Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

Ngoài ra, việc giữ ngưỡng 20ha cũng phù hợp với yêu cầu quản lý phát triển đô thị, nhằm bảo đảm dự án có quy mô đủ lớn để đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ đô thị, cây xanh, giao thông, không gian công cộng và các tiện ích thiết yếu; đồng thời góp phần lựa chọn nhà đầu tư có năng lực để triển khai các khu đô thị đồng bộ, bài bản, hướng đến hình thành các khu đô thị có chất lượng trong thời gian tới.

2. Đối với dự án khu dân cư nông thôn

Đối với tiêu chí dự án khu dân cư nông thôn có quy mô sử dụng đất từ 03ha trở lên như dự thảo Nghị quyết, qua rà soát, hiện nay hệ thống pháp luật chuyên ngành hiện chưa quy định cụ thể ngưỡng diện tích tối thiểu để xác định dự án khu dân cư nông thôn là 03ha.

Việc giữ tiêu chí **03ha** bảo đảm tính linh hoạt trong quá trình rà soát, đề xuất dự án; phù hợp với điều kiện quỹ đất tại khu vực nông thôn, miền núi, nơi dân cư phân tán và quy mô đất phát triển khu dân cư thường không lớn. Đồng thời, tiêu chí này tạo điều kiện huy động nguồn lực xã hội đầu tư hạ tầng, hỗ trợ chỉnh trang, sắp xếp dân cư, phát triển điểm dân cư mới và bổ sung quỹ đất ở hợp pháp cho người dân theo quy hoạch.

Từ các nội dung nêu trên, Sở Xây dựng và Sở Tài chính thống nhất nội dung tại khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị quyết, cụ thể như sau:

“4. Quy mô, diện tích dự án:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị: Dự án có quy mô sử dụng đất từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt hoặc dự

án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên đối với trường hợp quy hoạch đô thị và nông thôn không xác định rõ các đơn vị ở.

b) Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn: Dự án có quy mô sử dụng đất từ 03ha trở lên.”

Sở Tài chính kính giải trình Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: XD, NNMT, TP;
- GD Sở (báo cáo);
- Các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, TTXT (D.T.Linh).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Châu