

BÁO CÁO

Thẩm tra Tờ trình và dự thảo Nghị quyết về danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (đợt 3) năm 2026

(trình Kỳ họp thứ 8, Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XIX)

Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh kết quả thẩm tra Tờ trình số 9517/TTr-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh và dự thảo Nghị quyết về danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (đợt 3) năm 2026 như sau:

1. Căn cứ pháp lý, sự cần thiết và thẩm quyền ban hành

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 126¹ Luật Đất đai số 31/2024/QH15, điểm b khoản 3 Điều 4² Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu, điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 phải thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết về danh mục khu đất đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất là cần thiết và đúng thẩm quyền, làm cơ sở để triển khai các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu và quy định pháp luật có liên quan.

2. Về nội dung Tờ trình và Dự thảo Nghị quyết

Ban Kinh tế - Ngân sách thống nhất việc Ủy ban nhân dân tỉnh đưa dự án Khu dân cư nông thôn phía Đông Nam Phố Châu (3,7ha) ra khỏi danh mục khu đất đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất, do chưa đủ cơ sở xác định sự phù hợp với quy hoạch.

Đối với dự án Khu đô thị mới tại phường Thành Sen cơ bản đáp ứng đầy đủ 04 tiêu chí quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 132/2024/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số 08/2026/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh)³.

¹ Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này bao gồm: “a. Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định...”;

² Về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất thì quỹ đất dự kiến thực hiện dự án theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư phải thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của pháp luật về đất đai.

³ Tiêu chí 1 (Trường hợp thu hồi đất): Dự án xây dựng khu đô thị mới quy mô 32,22 ha (đạt tiêu chí từ 20 ha trở lên đối với đô thị), thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai.

Tiêu chí 2 (Không đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất): Hiện trạng khu đất chưa được bồi thường, GPMB (chủ yếu là đất trồng lúa 23,50ha, đất nuôi trồng thủy sản 3,72ha, đất giao thông 2,67ha, đất nghĩa trang 2,33ha với kinh phí GPMB dự kiến khoảng 129,873 tỷ đồng). Do thuộc quỹ đất chưa sạch, dự án không đủ điều kiện đấu giá theo khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai mà bắt buộc phải tổ chức đấu thầu.

Qua thẩm tra chi tiết Phụ lục kèm theo Tờ trình số 9517/TTr-UBND và dự thảo Nghị quyết, Ban Kinh tế - Ngân sách nhận thấy: căn cứ pháp lý tại Tờ trình và Phụ lục nêu dự án phù hợp với "*Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh đến năm 2025*" (được phê duyệt tại Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2022 và các quyết định điều chỉnh năm 2023). Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh rà soát, bổ sung cập nhật dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2026 hoặc Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 của tỉnh (hoặc trích dẫn văn bản điều chỉnh/gia hạn mốc thời gian của Ủy ban nhân dân tỉnh) để bảo đảm căn cứ pháp lý chặt chẽ.

Đối với các dự án đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất nói chung, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh soát xét, bảo đảm đồng bộ với danh mục công trình, dự án thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai số 31/2024/QH15⁴; đồng thời, thực hiện việc công bố danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu theo quy định tại Điều 57 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024⁵ của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Trên đây là kết quả thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách về dự thảo Nghị quyết Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (đợt 3) năm 2026. Kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Các đại biểu tham dự kỳ họp thứ 8;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Lưu: VT, HĐ6.

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thị Thúy Nga

Tiêu chí 3 (Sự phù hợp về quy hoạch):

Phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thành phố Hà Tĩnh (Quyết định số 1777/QĐ-UBND ngày 27/08/2022).

Phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Hà Tĩnh và vùng phụ cận đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 (Quyết định 3926/QĐ-UBND, điều chỉnh tại Quyết định 108/QĐ-UBND) và Quy hoạch phân khu xây dựng phường Hà Huy Tập (Quyết định 86/QĐ-UBND, điều chỉnh tại Quyết định 2800/QĐ-UBND). Nội dung này hoàn toàn phù hợp với quy định mới tại Nghị quyết số 08/2026/NQ-HĐND (dự án đô thị chỉ cần phù hợp với một trong các loại quy hoạch: quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết).

Tiêu chí 4 (Sự phù hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và đô thị): Phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2030 (Quyết định 556/QĐ-UBND ngày 17/03/2025) và Chương trình phát triển đô thị thành phố Hà Tĩnh đến năm 2030 (Quyết định 2584/QĐ-UBND ngày 08/11/2024)

⁴ ... Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất, trong đó có dự án thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất...

⁵ "Căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc công bố trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định làm cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư..."