



Số: /SXD-QLN&TTBĐS
V/v điều kiện về quy hoạch để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Đồng Nai, ngày tháng 4 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 5280/UBND-KTN ngày 03 tháng 4 năm 2026 về việc đơn đốc triển khai một số nhiệm vụ liên quan công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026; theo đó, giao Sở Xây dựng giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan (trong trường hợp cần thiết) khẳng định việc có hay không cần thiết phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho các khu đất đấu giá để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Qua rà soát các văn bản quy phạm pháp luật quy định điều kiện về quy hoạch để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, Sở Xây dựng kính báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Pháp luật về đất đai

1.1. Tại điểm c khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai 2024, quy định điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất, như sau:

“Điều 125. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

...

2. Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;

b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất quy định tại **điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật này**;

c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

1.2. Tại Tờ trình số 958/TTr-CP ngày 19/10/2025 của Chính phủ trình Quốc hội dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định về một số cơ chế, chính sách tháo khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; theo đó, tại điểm b khoản 2.2 mục 2 Phần I Chính phủ, nhận định: *“Việc thực hiện giao đất, cho*

thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đã được quy định tại Điều 125 và Điều 126 Luật Đất đai năm 2024. Tuy nhiên, ... **việc quy định điều kiện để tiến hành đấu giá, đấu thầu là phải có quy hoạch chi tiết 1/500 gây khó khăn cho việc tổ chức thực hiện đấu giá, đấu thầu** và kiến nghị Quốc hội xem xét, quyết định bổ sung quy định về điều kiện để tiến hành đấu giá, với nội dung: **“Bổ sung quy định về điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở là có quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn (khoản 5).** Lý do: Điểm c khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai quy định điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở là có quy hoạch chi tiết 1/500. Việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết 1/500 sẽ mất nhiều thời gian và có thể thực hiện sau khi đấu giá. Trong khi, việc không còn quy định giá cụ thể để xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất nên không cần quy định phải có quy hoạch chi tiết 1/500 mà chỉ cần căn cứ vào quy hoạch phân khu để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Việc đề xuất như dự thảo để cắt giảm thủ tục hành chính, đẩy nhanh tiến độ tiếp cận đất đai của các nhà đầu tư. Quy định này để đảm bảo tính thống nhất với Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

Trên cơ sở Tờ trình số 958/TTr-CP ngày 19/10/2025 của Chính phủ, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; theo đó, đã bổ sung điều kiện về quy hoạch để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, như sau:

- Tại khoản 5 Điều 4, quy định:

“Điều 4. Quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

...

5. Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở là 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”.

- Tại khoản 3 Điều 13, quy định:

“Điều 13. Điều khoản thi hành

...

3. Trường hợp Nghị quyết này và các luật khác có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì thực hiện theo quy định của Nghị quyết này.”

Như vậy, căn cứ các quy định nêu trên thì **khoản 5 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15** đã thay thế **điểm c khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai 2024**. Theo đó, điều kiện về quy hoạch để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất **không bắt buộc phải có quy hoạch chi tiết 1/500**.

2. Pháp luật về nhà ở

Tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, quy định:

“Điều 14. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở

...

2. Yêu cầu về quy hoạch để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi thực hiện đấu giá;

...”

Như vậy, căn cứ khoản 5 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 thì điều kiện về quy hoạch để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở là ***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 (không bắt buộc phải có quy hoạch chi tiết 1/500)***. Mặt khác, tại khoản 3 Điều 13 Nghị Quyết số 254/2025/QH15 quy định ***các luật khác có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì thực hiện theo quy định của Nghị quyết này***. Do đó, điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 (*không thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ*).

Từ những cơ sở pháp lý nêu trên, điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì không bắt buộc phải có quy hoạch chi tiết 1/500.

Trên đây là nội dung báo cáo của Sở Xây dựng về khẳng định việc có hay không cần thiết phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho các khu đất đấu giá để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu:VT, QLN&TTBĐS. (Bình)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương