

Số: /SXD-QLN&HTKT

Thái Nguyên, ngày tháng 4 năm 2026

HƯỚNG DẪN

Một số nội dung quy định tại Nghị quyết 05/2026/NQ-HĐND ngày 29/3/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn và Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh về Quy định các khu vực phải xây dựng nhà để bán, cho thuê mua, cho thuê và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

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

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Ngày 29/3/2026 Hội đồng nhân dân tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 05/2026/NQ-HĐND ngày 29/3/2026 quy định tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên và Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 quy định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái

Nguyên, thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao, Sở Xây dựng hướng dẫn cụ thể các nội dung quy định tại Nghị quyết và Quyết định như sau:

I. Tiêu chí quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 05/2026/NQ-HĐND ngày 29/3/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

“2. Tiêu chí đối với dự án khu dân cư nông thôn

a) Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn (không thuộc khu vực đô thị trong xã) trên địa bàn các xã: Phú Bình, Điềm Thụy, Trại Cau, Đại Phúc, Định Hóa, Võ Nai, Phú Lương, Đồng Hỷ, Quân Chu, Chợ Rã, Chợ Đồn, Na Rì, Chợ Mới, Phủ Thông: Có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên.”

Các Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn không thuộc khu vực đô thị chuyển tiếp từ ngày 01/01/2026 đã được UBND tỉnh công bố tại Quyết định 534/QĐ-UBND ngày 10/3/2026 về việc công bố danh mục đô thị loại II, loại III, phường đạt mức quy định trình độ phát triển đô thị đối với đơn vị hành chính trong đô thị loại II, loại III được chuyển tiếp theo quy định tại Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 ngày 24/12/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Cụ thể là các dự án đề xuất đầu tư xây dựng không nằm trong ranh giới hành chính của các thị trấn, đô thị mới trước sắp xếp bao gồm: Thị trấn Hương Sơn (cũ), đô thị mới Điềm Thụy (cũ), thị trấn Trại Cau (cũ), thị trấn Hùng Sơn (cũ), thị trấn Chợ Chu (cũ), thị trấn Đình Cả (cũ), thị trấn Giang Tiên (cũ), thị trấn Đu (cũ), thị trấn Sông Cầu (cũ), thị trấn Hóa Thượng (cũ), thị trấn Quân Chu (cũ), thị trấn Chợ Rã (cũ), thị trấn Bằng Lũng (cũ), thị trấn Yên Lạc (cũ), thị trấn Đồng Tâm (cũ), thị trấn Phủ Thông (cũ).

Đối với các xã khi được cấp có thẩm quyền công nhận đô thị (đô thị có phạm vi ranh giới 01 đơn vị hành chính cấp xã) hoặc nâng loại thành phường trong đô thị (đô thị có phạm vi ranh giới nhiều hơn 01 đơn vị hành chính cấp xã) thì áp dụng tiêu chí khu đô thị.

Trường hợp khu đất thực hiện dự án bao gồm phần đất thuộc quy hoạch phát triển đô thị và phần đất phát triển nhà ở nông thôn thì áp dụng tiêu chí đối với khu đô thị để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

II. Tiêu chí quy định tại Điều 2 Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 quy định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

“Điều 2. Các khu vực khác phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê

Các khu vực nằm trong đô thị loại III trên địa bàn các xã (gồm: Phú Bình, Diêm Thụy, Trại Cau, Đại Phúc, Định Hóa, Võ Nai, Phú Lương, Đồng Hỷ, Quân Chu, Chợ Rã, Chợ Đồn, Na Rì, Chợ Mới, Phủ Thông) chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê tại các vị trí mặt tiền giáp các tuyến đường trục chính đô thị có lộ giới từ 36m trở lên hoặc đường quốc lộ.”

Các Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư được đề xuất đầu tư trên địa bàn các xã thuộc khu vực đô thị chuyển tiếp từ ngày 01/01/2026 đã được UBND tỉnh công bố tại Quyết định 534/QĐ-UBND ngày 10/3/2026 về việc công bố danh mục đô thị loại II, loại III, phường đạt mức quy định trình độ phát triển đô thị đối với đơn vị hành chính trong đô thị loại II, loại III được chuyển tiếp theo quy định tại Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 ngày 24/12/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Cụ thể trước đây là các thị trấn, đô thị mới bao gồm: Thị trấn Hương Sơn (cũ), đô thị mới Diêm Thụy (cũ), thị trấn Trại Cau (cũ), thị trấn Hùng Sơn (cũ), thị trấn Chợ Chu (cũ), thị trấn Đình Cả (cũ), thị trấn Giang Tiên (cũ), thị trấn Đu (cũ), thị trấn Sông Cầu (cũ), thị trấn Hóa Thượng (cũ), thị trấn Quân Chu (cũ), thị trấn Chợ Rã (cũ), thị trấn Bằng Lũng (cũ), thị trấn Yên Lạc (cũ), thị trấn Đồng Tâm (cũ), thị trấn Phủ Thông (cũ) thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê tại các vị trí mặt tiền giáp các tuyến đường trục chính đô thị có lộ giới từ 36m trở lên hoặc đường quốc lộ.

Trên đây là hướng dẫn thực hiện các quy định tại Nghị quyết số 05/2026/NQ-HĐND ngày 29/3/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh và Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh. Trong quá trình triển khai nếu có vướng mắc, khó khăn đề nghị cơ quan, đơn vị có liên quan gửi văn bản về Sở Xây dựng tổng hợp giải quyết hoặc liên hệ trực tiếp đ/c Nông Văn Tuệ - Chuyên viên Sở Xây dựng, số điện thoại 0988.225.222 để được hướng dẫn thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (B/cáo);
- Các Sở ban ngành thuộc tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- Lãnh đạo sở;
- Các phòng CM thuộc Sở;
- Văn phòng Sở (đăng tải Website Sở);
- Lưu: VT, QL&HTKT.

(Tuenv02)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Quang Hưng