|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH QUẢNG TRỊ | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM |
| SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ | Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |

Số: /TTr-SKHĐT *Quảng Trị, ngày tháng 9 năm 2024*

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v ban hành 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 Quảng Trị

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị

Thực hiện Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 28/3/2024 của UBND tỉnh về việc ban hành kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng dự thảo 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 Quảng Trị, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

- Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020.

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

- Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023.

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

- Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

2. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

- Theo các quy định của pháp luật trước khi Luật đất đai 2023 có hiệu lực thi hành không có quy định tiêu chí lựa chọn dự án để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Sở Kế hoạch và Đầu tư đã căn cứ các quy định tại Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 20/4/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ…thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi khu đất chưa được giải phóng mặt bằng, thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất; có quy hoạch chi tiết được duyệt; phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan… Đến nay, đã hoàn thành lựa chọn nhà đầu tư đối với 01 dự án[[1]](#footnote-1) và 03 dự án đang trong quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư[[2]](#footnote-2)

- Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024:

*“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;”*

và tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định:*“Điều 4. Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai; 1. Dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai”* Như vậy, các dự án tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai thuộc đối tượng dự án có sử dụng đất phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Luật Đất đai

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 28/3/2024 về việc ban hành kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị; trong đó, giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành liên quan, UBND cấp huyện tham mưu ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân 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*.* Do đó, để có cơ sở triển khai công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư các dự án có sử dụng đất trên địa bàn toàn tỉnh, việc tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành các tiêu chí 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 Trị là cần thiết.

II. NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT VÀ CƠ SỞ ĐỀ XUẤT

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

1. Phạm vi điều chỉnh: 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 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024

2. Đối tượng áp dụng: UBND tỉnh, các Sở, ban, ngành, UBND cấp huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

*\*) Cơ sở đề xuất:* Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 và khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai 2024 và các quy định hiện hành của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương, đầu tư, xây dựng…

Điều 2. 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

Dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng đầy đủ các tiêu chí như sau:

1. Tiêu chí 1. Dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai, gồm: 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.

*\*) Cơ sở đề xuất:* Căn cứ theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai 2024

2. Tiêu chí 2: Dự án có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

*\*) Cơ sở đề xuất:* Căn cứ theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai và điểm b khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai

3. Tiêu chí 3: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành 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. Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn có quy mô diện tích sử dụng đất từ 05 ha trở lên.

*\*) Cơ sở đề xuất:*

- Tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024 quy định: *“Hội đồng nhân dân 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 quy định tại khoản 27 Điều 79 phù hợp với tình hình thực tế của địa phương”*

- Tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai 2024 quy định: *“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”.*

+ Đối với khu đô thị:

Theo quy định của pháp luật về xây dựng: Tại điểm b khoản 12 Phụ lục VII ban hành kèm theo khoản 39 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số [15/2021/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dau-tu/Nghi-dinh-15-2021-ND-CP-huong-dan-mot-so-noi-dung-quan-ly-du-an-dau-tu-xay-dung-466771.aspx) ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng) quy định:

*“1. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.*

*a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành 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;…*

Do đó, đề xuất Tiêu chí 3 về dự án khu đô thị như trên để phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số [15/2021/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dau-tu/Nghi-dinh-15-2021-ND-CP-huong-dan-mot-so-noi-dung-quan-ly-du-an-dau-tu-xay-dung-466771.aspx) ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

+ Đối với khu dân cư nông thôn

Pháp luật về xây dựng không quy định quy mô diện tích sử dụng đất đối với khu dân cư nông thôn; pháp luật về đất đai quy định do HĐND tỉnh quy định các tiêu chí quyết định 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*.* Qua tham khảo các địa phương đang đề xuất từ 5ha, 7ha, 10ha trở lên. Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất phương án chọn quy mô diện tích sử dụng đất từ 05ha trở lên, với lý do: Nhằm huy động được nhiều nhà đầu tư có năng lực tham gia đấu thầu, bảo đảm tính cạnh tranh cao hơn trong hoạt động đấu thầu và giảm áp lực cho việc phải bố trí ngân sách tỉnh để thực hiện bồi thường, GPMB tạo quỹ đất phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất các khu đất trên 05ha.

4. Tiêu chí 4: Dự án được HĐND 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.

*\*) Cơ sở đề xuất:* Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024.

5. Tiêu chí 5: Dự án không thuộc các trường hợp sau:

a) Giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

b) Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

*\*) Cơ sở đề xuất:*

- Giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai: Căn cứ Điều 124 Luật Đất đai 2024.

- Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất: Căn cứ Điều 125 Luật Đất đai 2024.

Điều 4. Tổ chức thực hiện.

1. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

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

3. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị khóa VIII Kỳ họp thứ ........ thông qua ngày tháng năm 2024 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày …….../.

III. KIẾN NGHỊ

Để tạo cơ sở pháp lý cho việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị bảo đảm theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh trình 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 Trị theo như nội dung tại Mục II nêu trên *(có dự thảo Tờ trình UBND tỉnh và Nghị quyết HĐND tỉnh đính kèm)*./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Ban KTNS HĐND tỉnh;  - VP UBND tỉnh;  - Các Sở: TN&MT, XD;  - Ban GĐ Sở;  - Các phòng: THQH, DN&HTĐT;  - Lưu: VT, KTN *(t)*. | KT.GIÁM ĐỐC  PHÓ GIÁM ĐỐC  Lê Thị Thương |

1. Khu dân cư Tây Nam Quốc lộ 1 (giai đoạn 2) thị trấn Hồ Xá [↑](#footnote-ref-1)
2. Khu dân cư phía Bắc đường Tân Sở, phường Đông Lương; Khu dân cư Nam sông Hiếu, Phường 4; Khu nhà ở đô thị kết hợp nhà ở xã hội Khu công nghiệp Nam Đông Hà. [↑](#footnote-ref-2)