

Số: /TTr-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc 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 xây dựng khu đô thị mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị và dự án khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020; ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh tại Văn bản số 383/HĐND ngày 02/8/2024;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 3051/SKHĐT-DNĐT ngày 19/9/2024 và số 3097/SKHĐT-DNĐT ngày 23/9/2024, Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số 1955/BC-STP ngày 23/9/2024; ý kiến biểu quyết thống nhất của các Thành viên UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban ngày 20/9/2024 (Thông báo Kết luận số 430/TB-UBND ngày 20/9/2024 của UBND tỉnh); 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 xây dựng khu đô thị mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị và dự án khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024, với các nội dung như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126¹ Luật Đất đai năm 2024 thì Hội đồng nhân dân tỉnh phải 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 xây dựng khu đô thị mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị và dự án khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Nghị quyết quy định tiêu chí của Hội đồng nhân dân tỉnh là căn cứ để lập danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án khu đô thị và dự án khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh trình Hội đồng dân tỉnh quyết định theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai; làm cơ sở để thực hiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và các thủ tục khác theo quy định của pháp luật.

¹ 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.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

Cụ thể hóa quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024; làm căn cứ để lập danh mục các khu đất đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư nông thôn và triển khai các trình tự thủ tục về chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, tạo thuận lợi, đồng bộ, thống nhất trong quá trình triển khai thực hiện.

2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết

Nội dung Nghị quyết bám sát quy định của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Đầu thầu 2023 và quy định pháp luật có liên quan, phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương; đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; công khai, dân chủ trong việc tiếp nhận, phản hồi ý kiến, kiến nghị của các tổ chức, cá nhân trong quá trình xây dựng và ban hành Nghị quyết.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT.

Được sự đồng ý của Thường trực HĐND tỉnh tại Văn bản số 383/HĐND ngày 02/8/2024; UBND tỉnh đã có Văn bản số 4543/UBND-XD₁ ngày 07/8/2024 giao Sở Kế hoạch và Đầu tư soát xét, xây dựng dự thảo 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 xây dựng khu đô thị mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị và dự án khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã nghiên cứu xây dựng dự thảo Tờ trình và Nghị quyết; lấy ý kiến góp ý của các sở, ban, ngành, địa phương và các đơn vị liên quan²; đồng thời thực hiện đăng tải nội dung dự thảo trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh theo quy định³. Trên cơ sở ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành, địa phương, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết (*có Phụ lục tổng hợp tiếp thu, giải trình kèm theo*).

Ngày 16/9/2024, UBND tỉnh đã tổ chức cuộc họp⁴ để nghe báo cáo về nội dung của dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết. Trên cơ sở ý kiến của các đại biểu và tham khảo tiêu chí của một số địa phương đã ban hành⁵, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoàn thiện dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết và được Sở Tư pháp thẩm định tại Báo cáo số 1955/BC-STP ngày 23/9/2024.

Dự thảo Nghị quyết đã lấy ý kiến và được Ủy viên UBND tỉnh thống nhất trình HĐND tỉnh xem xét thông qua tại Thông báo số 430/TB-UBND kết luận

² Văn bản số 2692/SKHĐT-DNĐT ngày 21/8/2024 và số 2774/SKHĐT-DNĐT ngày 29/8/2024.

³ Văn bản số 2771/SKHĐT-DNĐT ngày 29/8/2024.

⁴ Giấy mời số 455/GM-UBND ngày 16/9/2024.

⁵ Nghị quyết số 16/2024/NQ-HĐND ngày 16/8/2024 của HĐND tỉnh Hà Nam; Nghị quyết số 11/2024/NQ-HĐND ngày 12/8/2024 của HĐND tỉnh Hải Dương; Nghị quyết số 09/2024/NQ-HĐND ngày 06/9/2024 của HĐND tỉnh Thái Nguyên; Nghị quyết số 14/2024/NQ-HĐND ngày 27/8/2024 của HĐND tỉnh Trà Vinh.

cuộc họp UBND tỉnh ngày 20/9/2024.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục: Dự thảo Nghị quyết gồm 04 điều:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh
- Điều 2. Đối tượng áp dụng
- Điều 3. Các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
- Điều 4. Tổ chức thực hiện

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 và dự án khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024.

2.2. Đối tượng áp dụng:

- Các cơ quan quản lý nhà nước đối với 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 có sử dụng đất;

- Các tổ chức, cá nhân có tham gia 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 có sử dụng đất;

- Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2.3. Về tiêu chí:

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 (04 tiêu chí) như sau:

- Thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai 2024.

- Không đủ điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

- Đối với khu vực đô thị, phải phù hợp với một trong các loại quy hoạch sau: Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đối với khu vực nông thôn phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và một trong các loại quy hoạch sau: Quy hoạch xây dựng vùng huyện; quy hoạch chung xây dựng xã; quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (nếu có) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Phù hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; chương trình, kế hoạch phát triển đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

V. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN: Không.

Trên đây là 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 xây dựng khu đô thị mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị và dự án khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Chánh VP, các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, XD₂.

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

Trần Báu Hà

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Số: /2024/NQ-HĐND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2024

DƯ 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 xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị và dự án khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH
KHÓA XVIII, KỲ HỌP THỨ.....**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Xây dựng sửa đổi, bổ sung ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/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;

Xét Tờ trình số/TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đề nghị 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 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Báo cáo thẩm tra số .../BC-HĐND của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thống nhất của các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

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 và dự án khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan quản lý nhà nước đối với 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 có sử dụng đất;
2. Các tổ chức, cá nhân có tham gia 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 có sử dụng đất;
3. Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

Dự án thuộc phạm vi điều chỉnh tại Điều 1 thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng các tiêu chí sau:

1. Thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai 2024.
2. Không đủ điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.
3. Đối với khu vực đô thị, phải phù hợp với một trong các loại quy hoạch sau: Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đối với khu vực nông thôn phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và một trong các loại quy hoạch sau: Quy hoạch xây dựng vùng huyện; quy hoạch chung xây dựng xã; quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (nếu có) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
4. Phù hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; chương trình, kế hoạch phát triển đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết này.
2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các ban Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Tĩnh khóa XVIII, Kỳ họp thứ... thông qua ngày...tháng...năm 2024 và có hiệu lực từ ngày...tháng...năm 2024./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (*Bộ Tư pháp*);
- Các Bộ: KHĐT; XD; TNMT; TC;
- TTr Tỉnh ủy, TT HĐND, UBND tỉnh;
- Đại biểu Quốc hội tỉnh Hà Tĩnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thành phố, thị xã;
- Trang thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, HĐ, TH.

CHỦ TỊCH