

Số: /BC-KTNS

Đà Nẵng, ngày tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO THẨM TRA

Về 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 sử dụng đất trên địa bàn thành phố

(Ban Kinh tế - Ngân sách trình tại Kỳ họp thứ 20 HĐND thành phố)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Căn cứ quy định của pháp luật và thực hiện sự phân công của Thường trực HĐND thành phố, ngày 28/10/2024, Ban Kinh tế - Ngân sách đã tổ chức cuộc họp để thẩm tra Tờ trình số 221/TTr-UBND ngày 23/10/2024 của UBND thành phố về 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 sử dụng đất trên địa bàn thành phố do UBND thành phố trình tại Kỳ họp thứ 20 HĐND thành phố khóa X. Ban Kinh tế - Ngân sách kính báo cáo HĐND thành phố ý kiến thẩm tra như sau:

1. Về hồ sơ trình: Tờ trình số 221/TTr-UBND ngày 23/10/2024 của UBND thành phố về 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 sử dụng đất trên địa bàn thành phố (Kèm theo Báo cáo thẩm định số 4725/BCTĐ-STP ngày 21/10/2024 của Sở Tư pháp về nội dung trên; dự thảo Nghị quyết).

Theo đó, UBND thành phố trình 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, gồm:

a) 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.

b) Dự án khu dân cư nông thôn.

Các tiêu chí như sau:

- Thuộc 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 HĐND thành phố quyết định.

- Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Dự án phải phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển đô thị; Chương

trình, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Khu đất thực hiện dự án đã có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Dự án không thuộc các trường hợp sau:

- + Đủ điều kiện đấu giá theo quy định của Luật Đất đai;*
- + Sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công;*
- + Dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.*

2. Ý kiến thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách:

a) Về thẩm quyền:

(1) Tại Điều 79. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

“Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa trong trường hợp sau đây: ...

27. 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”

(2) Tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 có quy định về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất:

“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 HĐND 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.

HĐND 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...”

Như vậy, thẩm quyền ban hành 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 thành phố thuộc HĐND thành phố.

b) Về nội dung

(1) Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng: như dự thảo là đảm bảo theo quy định.

(2) Về tiêu chí:

Qua thảo luận tại phiên họp thẩm tra chiều ngày 28/10/2024, có sự tham gia của Văn phòng UBND thành phố, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Ban Kinh tế - Ngân sách có ý kiến như sau:

- Các tiêu chí do UBND thành phố trình là phù hợp và trên cơ sở các quy định tại Luật Đất đai và các nghị định có liên quan. Dựa trên cơ sở thực hiện theo các quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024¹; khoản 2 Điều 13² và điểm d khoản 1 Điều 47 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP³ về 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.

- Tuy nhiên, các tiêu chí này là tiêu chí chung đã được pháp luật quy định. Hiện nay UBND thành phố trình HĐND thành phố ban hành tiêu chí, nhưng chưa đề xuất tiêu chí cụ thể để áp dụng phù hợp với tình hình thực tế của thành phố; cần nghiên cứu tiêu chí theo thực tiễn của thành phố là gì để bổ sung cho đảm bảo⁴.

¹ 3. 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;

b) Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

² 2. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định; danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt; kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư) theo quy định của pháp luật về đất đai.

³ d. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật gồm các tiêu chuẩn quy định tại các điểm a, b, c khoản này và yêu cầu về sự đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý đô thị, nhà ở để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở;

⁴ Đơn cử như:

- Tiêu chí về quy mô sử dụng đất tối thiểu cho dự án.

- Tiêu chí về khu đất thực hiện dự án phải cần thiết nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa/Tiêu chí ưu tiên cho những dự án có tác động đến phát triển kinh tế - xã hội thành phố, nhất là các dự án phát triển theo lĩnh vực định hướng tại Nghị quyết số 43-NQ/TW, Kết luận số 79-KL/TW, Nghị quyết số 26-NQ/TW của Bộ Chính trị...

Qua lấy ý kiến tham gia của các sở, ngành, nhận thấy vẫn còn một số ý kiến khác nhau về cùng một vấn đề này.

Đây là vấn đề mới, cần thực hiện sớm theo quy định của Luật Đất đai 2024, để có cơ sở cho HĐND xem xét, quyết định ban hành Nghị quyết đảm bảo chất lượng và thực hiện khả thi trên thực tế, đề nghị UBND thành phố giải trình làm rõ thêm các nội dung trên để HĐND thành phố xem xét, quyết định.

Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND thành phố kính báo cáo HĐND thành phố./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND TP;
- UBND TP;
- Các Ban HĐND TP;
- Đại biểu HĐND TP;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND TP;
- VP UBND TP;
- Lưu: VT, CTHĐ

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

Phan Thị Tuyết Nhung