

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 có sử dụng đất đối với các dự án được quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng

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;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ;

UBND thành phố kính trình HĐND thành phố xem xét, 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 thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

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 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;”

Để thực hiện các quy định nêu trên của Luật Đất đai năm 2024 nhằm đủ cơ sở triển khai thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên địa bàn thành phố thì 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 có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích: Việc xây dựng 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 thành phố là nhằm đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật đất đai, đầu tư, nhà ở, đấu thầu...; làm cơ sở để các Sở, ban, ngành, UBND các quận, huyện, các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất các loại dự án:

- 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. Quan điểm xây dựng Nghị quyết

Việc xây dựng Nghị quyết phải đảm bảo yêu cầu về tính hợp hiến, hợp pháp, tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; phù hợp với tình hình thực tiễn của thành phố Đà Nẵng; đảm bảo 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

Dự thảo Nghị quyết HĐND thành phố đã được xây dựng theo đúng trình tự, thủ tục quy định của 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 và các Nghị định hướng dẫn thi hành, cụ thể:

1. Thực hiện Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ, Chủ tịch UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 về việc ban hành kế hoạch tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung nội dung vào kế hoạch triển khai Luật Đất đai theo Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 13/5/2024; theo đó, đã giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, soạn thảo nội dung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai.

2. Ngày 10/10/2024, UBND thành phố có Tờ trình số 202/TTr-UBND gửi Thường trực HĐND thành phố về việc đề nghị xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND thành phố theo trình tự, thủ tục rút gọn để 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 Đà Nẵng. Ngày 11/10/2024, Thường trực HĐND thành phố đã có Công văn số 330/HĐND-KTNS gửi UBND thành phố; theo đó Thường trực HĐND thành phố đã chấp thuận với đề nghị xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND thành phố theo trình tự, thủ tục rút gọn để 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 Đà Nẵng, trình HĐND thành phố vào phiên họp chuyên đề tháng 10 năm 2024 của Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng khoá X, nhiệm kỳ 2021-2026.

3. Liên quan đến quá trình xây dựng nội dung của Nghị quyết; Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Công văn số 2042/SKHĐT-TĐGSĐT ngày 19/7/2024 lấy ý kiến góp ý các đơn vị liên quan và các Công văn số 2305/SKHĐT-TĐGSĐT ngày 15/8/2024, Công văn số 2643/SKHĐT-TĐGSĐT ngày 18/9/2024 đôn đốc các đơn vị thực hiện; đồng thời UBND thành phố cũng đã có Công văn số 4924/UBND-ĐTĐT 06/09/2024 yêu cầu các đơn vị liên quan thực hiện góp ý đầy đủ theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư. Đến ngày 30/9/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã nhận được 16/18 góp ý của các đơn vị liên quan.

- Ngày 01/10/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã xây dựng dự thảo Nghị quyết của HĐND thành phố gửi các đơn vị liên quan để lấy ý kiến lần 2 tại Công văn số 2812/SKHĐT-TĐGSĐT; đồng thời, đã đăng tải đầy đủ Dự thảo trên Cổng Thông tin điện tử thành phố Đà Nẵng (<https://danang.gov.vn>) theo quy định.

- Đến ngày 11/10/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã nhận được 11 lượt ý kiến tham gia góp ý dự thảo Nghị quyết, trong đó có 08 lượt ý kiến của các sở, ban, ngành và 03 lượt ý kiến của các địa phương trên địa bàn thành phố.

Qua kiểm tra các ý kiến tham gia của các đơn vị, Sở Kế hoạch và Đầu tư xét thấy, phần lớn các ý kiến đều thống nhất với dự thảo Nghị quyết HĐND thành phố do Sở Kế hoạch và Đầu tư gửi kèm.

Sau khi tổng hợp ý kiến và chỉnh sửa dự thảo, ngày 11/10/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Công văn số 2955/SKHĐT-TĐGSĐT gửi Sở Tư pháp để thẩm định. Ngày 18/10/2024, Sở Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số 4725/BCTĐ-STP.

Ngày 18/10/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Tờ trình số 612/TTr-SKHĐT trình UBND thành phố xem xét, báo cáo HĐND thành phố thông qua 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 thành phố Đà Nẵng.

Ngày 23/10/2024, UBND thành phố đã có Tờ trình số 221/TTr-UBND trình HĐND thành phố xem xét thông qua 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 thành phố Đà Nẵng.

Tại Nghị quyết số 76/NQ-HĐND ngày 30/10/2024 của HĐND thành phố Đà Nẵng, HĐND thành phố thống nhất chưa thông qua Tờ trình số 221/TTr-UBND ngày 23/10/2024 của UBND thành phố.

Tại Công văn số 6424/UBND-ĐTĐT ngày 11/11/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc triển khai Nghị quyết của HĐND thành phố về

một số nội dung trình tại kỳ họp thứ 20 (kỳ họp chuyên đề), trong đó: “Liên quan đến 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: Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tiếp tục hoàn thiện Tờ trình, dự thảo Nghị quyết Hội đồng nhân dân đảm bảo quy trình, thủ tục và chất lượng để báo cáo UBND thành phố trình HĐND thành phố tại Kỳ họp gần nhất”.

Trên cơ sở Báo cáo thẩm tra số 257/BC-KTNS của Ban Kinh tế - Ngân sách – Hội đồng nhân dân thành phố (đính kèm theo), Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiếp thu, hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết; trong đó bổ sung tiêu chí về quy mô sử dụng đất tối thiểu theo đề nghị của Ban Kinh tế - Ngân sách.

Ngày 19/11/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 3506/SKHĐT-TĐGSĐT lấy ý kiến Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Hòa Vang sau khi đã tiếp thu, hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết theo yêu cầu tại Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách.

Ngày 22/11/2024, sau khi nhận được ý kiến thống nhất của các đơn vị liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Công văn số 3565/SKHĐT-TĐGSĐT gửi Sở Tư pháp để thẩm định.

Ngày 27/11/2024, Sở Tư pháp có Công văn số 5454/STP-XDKTVB có ý kiến liên quan đến nội dung dự thảo Nghị quyết.

4. Trên cơ sở đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 704/TTr-SKHĐT ngày 22/11/2024, ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 4725/BCTĐ-STP ngày 18/10/2024, UBND thành phố thống nhất, trình HĐND thành phố 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 có sử dụng đất đối với các dự án được quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

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

1. Về bố cục: Nghị quyết có 04 Điều, bao gồm:

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

Điều 2. Tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

Điều 4. Hiệu lực thi hành.

2. Về nội dung cơ bản của Nghị quyết: Nội dung cơ bản của Nghị quyết nằm ở Điều 1 và Điều 2 dự thảo, cụ thể:

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

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 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.

2. Đối tượng áp dụng: Các sở, ban, ngành, UBND các quận, huyện các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan đến việc thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết này.

Điều 2. 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 quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 được quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng đầy đủ các tiêu chí sau:

1. Quy mô diện tích sử dụng đất:

a) Đối với dự án xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị: 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, hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở.

b) Đối với dự án Khu dân cư nông thôn: Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt và có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên.

2. 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 Hội đồng nhân dân thành phố quyết định.

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

4. Dự án phải phù hợp với Chương trình phát triển đô thị; Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Khu đất thực hiện dự án đã có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được phê duyệt.

6. Dự án không thuộc các trường hợp sau:

a) Đủ điều kiện đấu giá theo quy định của Luật Đất đai;

b) Sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

c) 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.

(Đính kèm theo Dự thảo Nghị quyết)

V. Ý KIẾN CỦA UBND THÀNH PHỐ

1. Theo quan điểm xây dựng Luật Đất đai (Sửa đổi): Tại Tờ trình số 47/TTr-BTNTM ngày 3/8/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ, và dự thảo Tờ trình của Chính phủ gửi Quốc hội, quan điểm xây dựng Luật Đất đai sửa đổi được xác định:

(1) Bám sát Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18- NQ/TW và các nghị quyết, kết luận khác có liên quan để thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai; đảm bảo kế thừa, sự ổn định của hệ thống pháp luật; sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm phát huy nguồn lực đất đai và khắc phục những tồn tại, hạn chế trong chính sách, pháp luật đã được chỉ ra trong quá trình tổng kết Nghị quyết số 19- NQ/TW và thi hành Luật đất đai

(2) Giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai. Trong đó, Luật Đất đai (sửa đổi) phải thống nhất điều chỉnh mọi quan hệ quản lý, sử dụng đất đai, bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất; hoàn thiện các chế định để quản lý đất đai theo chức năng là tài nguyên, tài sản, nguồn lực; cả về diện tích, chất lượng, không gian sử dụng.

(3) Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý đất đai. Tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và Nhân dân.

(4) Thực hiện tiến bộ, công bằng và các định hướng xã hội chủ nghĩa, quan tâm đến lợi ích của người dân trong từng chính sách.

(5) Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, bền vững; từng bước hiện đại hóa công tác quản lý đất đai, chuyển đổi số dựa trên hệ thống thông tin đất đai thống nhất, tập trung, phục vụ đa mục tiêu kết nối từ Trung ương đến địa phương, quản lý biến động đến từng thửa đất.

2. Theo các Quy định của pháp luật về xây dựng đối với Khu đô thị

- Khoản 15a, Điều 3, Luật Xây dựng hiện hành (*Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*) quy định: “15a. **Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị là dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị**”.

- Điểm 1, Mục VII, Phụ lục IX, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ “V/v quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng” quy định Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị là một

trong các Dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và có 02 loại gồm:

*“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 phân khu được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên đối với trường hợp quy hoạch phân khu không xác định rõ các đơn vị ở.***

*b) Dự án đầu tư xây dựng **khu đô thị không có nhà ở** là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các công trình xây dựng khác có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên”.*

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) quy định:

+ **Đơn vị ở:** Là khu chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở. Quy mô dân số tối đa của một đơn vị ở là 20.000 người, **quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 4.000 người** (đối với các đô thị miền núi là 2 800 người).

+ **Điểm dân cư nông thôn:** Là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, văn hoá và các yếu tố khác.

Căn cứ các quy định nêu trên, việc xác định dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở có 02 trường hợp như sau:

- Trường hợp thứ nhất: Quy hoạch phân khu được duyệt không xác định rõ các đơn vị ở thì dự án khu đô thị có nhà ở cần diện tích tối thiểu là 20ha.

- Trường hợp thứ hai: Quy hoạch phân được duyệt đã xác định rõ các đơn vị ở thì dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở hình thành từ một đơn vị ở trở lên.

Đối với khu dân cư nông thôn: Các quy định nêu trên không quy định cụ thể về diện tích và quy mô dân số điểm dân cư nông thôn. Do đó, UBND thành phố đã xây dựng tiêu chí quy mô sử dụng đất đối với khu dân cư nông thôn, cụ thể: *“Đối với dự án Khu dân cư nông thôn: Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt và có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên”.* Việc quy định nêu trên sẽ giúp cho người dân được hưởng lợi nhiều hơn đối với các dự án không đáp ứng tiêu chí về quy mô sử dụng đất tối thiểu do chủ đầu tư phải đi thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại đối với từng người dân, đồng thời, điều kiện đối với các dự án thông qua đấu

thầu lựa chọn nhà đầu tư thì các dự án tại khu dân cư nông thôn sẽ được đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Bên cạnh đó, việc Nhà nước chỉ dùng quyền lực Nhà nước để thu hồi đất đối với các dự án khu dân cư nông thôn có diện tích sử dụng trên 10ha, làm giảm đi các dự án manh mún, nhỏ lẻ, tạo tiền đề phát triển từ các khu dân cư nông thôn thành các đô thị vệ tinh cho thành phố.

Bám sát các quan điểm về xây dựng Luật Đất đai (sửa đổi) và quy định nêu trên, việc xây dựng Nghị quyết vừa phải đảm bảo có căn cứ quy định của pháp luật, đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế của địa phương (về quy mô khu đô thị, khu dân cư nông thôn), đảm bảo quan tâm đến lợi ích của người dân trong từng chính sách. Trên cơ sở đánh giá các phương án, tham khảo các tỉnh bạn, ý kiến của các Sở, ban, ngành, địa phương, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết và kính trình UBND thành phố đề nghị Hội đồng nhân dân thành phố 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 đối với các dự án được quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Trên đây là Tờ trình đề nghị 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 thành phố Đà Nẵng, UBND thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng khoá X, nhiệm kỳ 2021-2026, kỳ họp thứ 21 xem xét, quyết nghị. /

Nơi nhận :

- Như trên;
- Ban Thường vụ Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- CT, PCT UBND thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam;
- Ban KTNS- HĐND thành phố;
- CT, các PCT UBND thành phố;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính;
- Lưu VT. **ĐTĐT.**

12/11/2024



Lê Trung Chinh

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 đối với các dự án được quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
KHÓA X, NHIỆM KỲ 2021 – 2026, KỲ HỌP THỨ ...**

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật 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 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 và Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

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

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ 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;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày / /2024 của UBND thành phố Đà Nẵng 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 có sử dụng đất đối với các dự án được quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân

sách Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng và ý kiến thảo luận của các vị đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

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

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 có sử dụng đất đối với các dự án được quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, 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.

2. Đối tượng áp dụng: UBND thành phố, các sở, ban, ngành, UBND các quận, huyện, các cơ quan, đơn vị, tổ chức kinh tế trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và cá nhân có liên quan đến việc thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết này.

Điều 2. 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 quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 được quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng đầy đủ các tiêu chí sau:

1. Quy mô diện tích sử dụng đất:

a) Đối với dự án xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị: 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, hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở.

b) Đối với dự án Khu dân cư nông thôn: Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt và có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên.

2. 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 Hội đồng nhân dân thành phố quyết định.

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

4. Dự án phải phù hợp với Chương trình phát triển đô thị; Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Khu đất thực hiện dự án đã có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được phê duyệt.

6. Dự án không thuộc các trường hợp sau:

- a) Đủ điều kiện đấu giá theo quy định của Luật Đất đai;
- b) Sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công;
- c) 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.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thành phố triển khai thực hiện Nghị quyết này.

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

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân thành phố khóa X, nhiệm kỳ 2021 – 2026, Kỳ họp thứ thông qua ngày tháng năm 2024 và có hiệu lực từ ngày tháng năm ./.

Nơi nhận:

- UBND Quốc hội, Chính phủ, VP Chủ tịch nước;
- Ban Công tác đại biểu của UBNDQH;
- Các Bộ: KH&ĐT, TN&MT, TC, XD;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ KH&ĐT; Vụ Pháp chế - Bộ TN&MT;
- TTTU, TT HĐND, UBND thành phố, UBNDTTQVN thành phố;
- Ban Thường vụ Thành ủy;
- Các cơ quan tham mưu, giúp việc cho Thành ủy;
- Đoàn ĐBQH thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- Các Sở, ban, ngành, Hội, đoàn thể thành phố;
- Văn phòng đoàn ĐBQH và HĐND thành phố;
- Văn phòng UBND thành phố;
- TT HĐND, UBND các quận, huyện;
- Các quận ủy, huyện ủy; UBND, UBNDTTQVN các quận, huyện; HĐND huyện Hòa Vang;
- Đảng ủy, UBND các phường xã; HĐND các xã;
- Công báo thành phố;
- Báo Đà Nẵng, Chuyên đề CA TPĐN, Đài PT-TH ĐN, Trung tâm THVN (VTV8), Cổng TTĐT thành phố;
- Lưu: VT, CTHĐ.

CHỦ TỊCH