

Số: 321/BC-KTNS

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 12 năm 2024

## BÁO CÁO THẨM TRA

Về Tờ trình số 287/TTr-UBND ngày 30/11/2024 và 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 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 (Ban Kinh tế - Ngân sách trình tại Kỳ họp thứ 21 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, Ban Kinh tế - Ngân sách đã tổ chức họp thẩm tra Tờ trình số 287/TTr-UBND ngày 30/11/2024 và 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 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 do UBND thành phố trình tại Kỳ họp thứ 21 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 287/TTr-UBND ngày 30/11/2024 của UBND thành phố.
- Dự thảo Nghị quyết các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư 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.
- Báo cáo thẩm định số 4725/BC-STP ngày 18/10/2024 của Sở Tư pháp.
- Công văn số 5641/STP-XDKTVB ngày 05/12/2024 của Sở Tư pháp liên quan đến ý kiến thẩm tra dự thảo văn bản QPPPL.

### 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**

Liên quan đến nội dung này, UBND thành phố đã có Tờ trình số 221/TTr-UBND ngày 23/10/2024 trình tại Kỳ họp thứ 20 (Kỳ họp chuyên đề) HĐND thành phố khóa X. Ngày 30/10/2024, HĐND thành phố ban hành Nghị quyết số 76/NQ-HĐND thống nhất chưa thông qua nội dung trình. Trên cơ sở đó, UBND thành phố đã chỉ đạo các đơn vị liên quan, nghiên cứu bổ sung các tiêu chí phù hợp với thực tiễn của địa phương. Tại Tờ trình số 287/TTr-UBND trình tại Kỳ họp lần này có bổ sung thêm quy mô diện tích sử dụng đất cụ thể:

**“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”.

Về việc rà soát việc ban hành tiêu chí theo Nghị quyết của HĐND thành phố quy định các nội dung đã được quy định tại Luật Đất đai năm 2024: Ngày 05/12/2024, Sở Tư pháp có Công văn số 5641/STP-XDKTVB có nêu Luật Đất đai năm 2024 có giao thẩm quyền cho HĐND thành phố quy định các tiêu chí cụ thể 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 của Luật này. Đồng thời, Luật Đất đai không có quy định cụ thể tiêu chí để quyết định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại khoản 27 Điều 79 (do đã trao thẩm quyền cho HĐND cấp tỉnh quyết định để phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương). Theo đó, việc xác định các tiêu chí cụ thể phải theo quy định của HĐND thành phố. Như vậy, Điều 2 dự thảo Nghị quyết quy định các tiêu chí thuộc thẩm quyền quyết định của HĐND thành phố được Luật Đất đai giao, trong đó có các tiêu chí tương đồng với quy định hiện hành (vận dụng quy định hiện hành xây dựng tiêu chí), không phải quy định lại nội dung đã được quy định tại văn bản quy phạm pháp luật của Trung ương.

Ban Kinh tế - Ngân sách thống nhất, kính trình HĐND thành phố xem xét, thông qua nội dung Tờ trình và dự thảo Nghị quyết nêu trên của UBND thành phố.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị UBND thành phố kịp thời, rà soát đề xuất HĐND thành phố điều chỉnh, bổ sung các tiêu chí phù hợp với thực tiễn thành phố./.

**Nơi nhận:**

- Thường trực HĐND thành phố;
- UBND thành phố;
- Các Ban HĐND thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- VP Đoàn ĐBQH & HĐND thành phố;
- VP UBND thành phố;
- Lưu: VT, CTHĐ.

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



**Phan Thị Tuyết Nhung**