

Số: 2133/Tr-UBND

Quảng Bình, ngày 13 tháng 11 năm 2024

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 tỉnh Quảng Bình

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Bình.

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ 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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 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 tháng 6 năm 2024;

UBND tỉnh 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 tỉnh Quảng Bình với nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

- Điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024 quy định thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh:

“Điều 126. 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”.

- Khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai 2024 quy định thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: “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”.

- Khoản 1 Điều 27 Luật Ban hành Văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 về thẩm quyền ban hành nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh: “1. Chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên”;

2. Cơ sở thực tiễn

Trong thời gian qua, điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được quy định tại Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư được sửa đổi tại khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; việc đề xuất, phê duyệt danh mục dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn, quyết định chủ trương đầu tư để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo quy định nêu trên.

Tuy nhiên, việc lựa chọn dự án để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư chủ yếu thông qua xem xét quy hoạch, hiện trạng, điều kiện của một số dự án tiềm năng,... mà chưa có các tiêu chí cụ thể để lựa chọn. Căn cứ các quy định pháp lý và tình hình thực tế nêu trên, việc xây dựng và 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 Bình để đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật và tình hình thực tế của tỉnh là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành Nghị quyết

Quy định chi tiết nội dung tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

- Nghị quyết được xây dựng theo đúng quy định Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

- Để đảm bảo tính thống nhất trong quá trình thực hiện, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Bình, đảm bảo đúng theo các quy định của pháp luật về Đất đai, Đấu thầu và pháp luật có liên quan, thuận lợi cho việc triển khai thực hiện công tác đấu thầu các dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA NGHỊ QUYẾT

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 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; khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Quảng Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai.

2. Đối tượng áp dụng

Ủy ban nhân dân tỉnh, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Dự thảo Nghị quyết 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 văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể:

Theo đề nghị của UBND tỉnh tại Tờ trình số 1538/TTr-UBND ngày 20/8/2024, Thường trực HĐND tỉnh có Văn bản số 197/TTHĐND-VP ngày 04/09/2024 thống nhất việc xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định các tiêu chí dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Thực hiện Văn bản số 197/TTHĐND-VP ngày 04/09/2024 của Thường trực HĐND tỉnh, UBND tỉnh đã có Văn bản số 1635/UBND-KT ngày 04/09/2024 giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu, dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh và dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định các tiêu chí dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo đúng quy trình ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Sau khi xây dựng dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh và dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tổ chức lấy ý kiến của các sở, ban, ngành cấp tỉnh, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Quảng Bình, UBND các huyện, thị xã, thành phố, đăng tải dự thảo lên Cổng Thông tin điện tử của tỉnh theo quy định. Trên cơ sở ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, địa phương Sở Kế hoạch và Đầu tư đã hoàn chỉnh dự thảo; đồng thời, gửi Sở Tư pháp thẩm định. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, cơ quan chủ trì soạn thảo đã tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo Nghị quyết theo đúng quy định.




* *Tên dự thảo Nghị quyết*: Theo đề nghị của UBND tỉnh tại Tờ trình số 1538/TTr-UBND ngày 20/8/2024, Thường trực HĐND tỉnh có Văn bản số 197/TTHĐND-VP ngày 04/09/2024 thống nhất việc xây dựng “*Nghị quyết Quy định các tiêu chí dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Bình*”. Tuy nhiên, trong quá trình soạn thảo, lấy ý kiến thẩm định Sở Tư pháp và các đồng chí Ủy viên UBND tỉnh đã đề nghị điều chỉnh tên Nghị quyết theo đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai, vì vậy UBND tỉnh đã điều chỉnh tên dự thảo Nghị quyết là “*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 Bình*”.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục

Dự thảo Nghị quyết gồm 05 Điều như sau:

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

Điều 2. Tiêu chí chung.

Điều 3. Tiêu chí cụ thể.

Điều 4. Quy định chuyển tiếp.

Điều 5. Tổ chức thực hiện.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

- Về dự án xây dựng Khu đô thị: Được quy định tại tiết a điểm 1 mục VII Phụ lục IX Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng (được sửa đổi tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng): “*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*”.

Như vậy, dự án xây dựng khu đô thị đã xác định rõ quy mô, nội hàm theo pháp luật về xây dựng.

- Về dự án khu dân cư nông thôn, trong quá trình nghiên cứu để xây dựng Nghị quyết, có khó khăn đó là pháp luật hiện hành chưa có khái niệm hoặc quy định về Dự án Khu dân cư nông thôn; qua nghiên cứu có một số quy định có liên quan như sau:

+ Tại khoản 16 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 quy định: “*16. 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 hóa và các yếu tố khác*”.

+ Tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17/4/2018 của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn quy định: "*1. Vùng nông thôn là khu vực địa giới hành chính không bao gồm địa bàn phường thuộc thị xã, quận và thành phố.*"

+ Tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 của Chính phủ có quy định về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn quy định: "*1. Nông thôn là khu vực địa giới hành chính không bao gồm địa bàn của phường, quận thuộc thị xã, thành phố.*"

+ Tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư quy định: "*16. Vùng nông thôn là khu vực địa giới hành chính không bao gồm địa bàn của phường thuộc thị xã, thành phố và quận thuộc thành phố.*"

Căn cứ các quy định nêu trên, để đảm bảo tính thống nhất trong quá trình triển khai thực hiện các quy định của pháp luật, UBND tỉnh đề xuất các dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng các tiêu chí sau:

- Tiêu chí chung:

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

+ Không thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 125 Luật Đất đai.

+ Phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (nếu có); Quy hoạch chung xây dựng và các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác

+ Phù hợp với chương trình phát triển nhà ở, thuộc kế hoạch phát triển nhà ở được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Tiêu chí cụ thể:

+ Về tính chất của dự án:

Đối với dự án khu 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 theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Đối với dự án khu dân cư nông thôn: Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác (nếu có) theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong khu vực địa giới hành chính xã.

Trường hợp dự án trong khu vực địa giới 2 đơn vị hành chính phường và xã thì áp dụng tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án như đối với khu đô thị.

+ Về quy mô dự án:

Đối với dự án khu đô thị: Đáp ứng tiêu chí tối thiểu theo quy định của pháp luật xây dựng về phân loại dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở.

Đối với dự án khu dân cư nông thôn: Đảm bảo liên thửa, liên khoảnh theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt; kết nối đồng bộ với hạ tầng dùng chung của khu vực;

+ Về quy hoạch xây dựng: Khu vực thực hiện dự án đã có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch phân khu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Về đảm bảo nguồn nhân lực

Các sở, ngành có liên quan, UBND các huyện, thành phố bố trí các nguồn lực để thực hiện công tác lập và quản lý quy hoạch, đề xuất các dự án đầu tư, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án đảm bảo theo quy định pháp luật về đấu thầu, đất đai và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Về điều kiện bảo đảm việc thực hiện Nghị quyết

Sau khi Nghị quyết được ban hành là cơ sở pháp lý để các sở, ngành, địa phương của tỉnh đề xuất danh mục các dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thông qua đấu thầu phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, đảm bảo hiệu quả đầu tư và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

VII. KIẾN NGHỊ

Trên đây là Tờ trình về 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét, quyết định.

(có Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh và các tài liệu có liên quan).

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH & HĐND tỉnh;
- Sở KH&ĐT;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Phong Phú

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Số: /2024/NQ-HĐND

Quảng Bình, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO (L4)

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 Bình

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH KHÓA , KỲ HỌP LẦN THỨ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ 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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 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 tháng 6 năm 2024;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề nghị Hội đồng nhân dân 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 Bình; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân 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 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai.

2. Đối tượng áp dụng: Ủy ban nhân dân tỉnh, các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu thầu

lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Tiêu chí chung

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

2. Không thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 125 Luật Đất đai.

3. Phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (nếu có); Quy hoạch chung xây dựng và các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác

4. Phù hợp với chương trình phát triển nhà ở, thuộc kế hoạch phát triển nhà ở được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 3. Tiêu chí cụ thể

1. Về tính chất của dự án:

a) Đối với dự án khu 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 theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị.

b) Đối với dự án khu dân cư nông thôn: Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác (nếu có) theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong khu vực địa giới hành chính xã.

c) Trường hợp dự án trong khu vực địa giới 2 đơn vị hành chính phường và xã thì áp dụng tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án như đối với khu đô thị.

2. Về quy mô dự án:

a) Đối với dự án khu đô thị: Đáp ứng tiêu chí tối thiểu theo quy định của pháp luật xây dựng về phân loại dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở.

b) Đối với dự án khu dân cư nông thôn: Đảm bảo liền thửa, liền khoảnh theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt; kết nối đồng bộ với hạ tầng dùng chung của khu vực;

3. Về quy hoạch xây dựng: Khu vực thực hiện dự án đã có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch phân khu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Quy định chuyển tiếp

Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Nhà ở trong đó đã quy định hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư thì không phải thực hiện theo Quy định này.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

Hội đồng nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định của pháp luật; giao 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 trong phạm vi, nhiệm vụ, quyền hạn của mình giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Bình khóa , kỳ họp lần thứ thông qua ngày tháng năm 2024 và có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2024./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- UBTV Quốc hội, Chính phủ;
- Bộ KH&ĐT, TNMT;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế (Bộ KH&ĐT);
- Thường vụ Tỉnh ủy;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- TT.HĐND, UBND các huyện, thị xã, TP;
- Báo Quảng Bình;
- Đài PT-TH QB;
- Trung tâm Tin học – Công báo tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, LT.

CHỦ TỊCH

Trần Hải Châu

UBND TỈNH QUẢNG BÌNH
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

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

Số: 3035.../KHĐT-TĐ

Quảng Bình, ngày 11 tháng 11 năm 2024

V/v Dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh và 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 Bình” (sau khi có ý kiến Ủy viên UBND tỉnh).

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Liên quan đến dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh và 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 Bình” theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai (sau đây gọi là: Dự thảo Tờ trình và Nghị quyết), sau khi có ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã báo cáo UBND tỉnh tại Văn bản số 2889/KHĐT-TĐ ngày 29/10/2024.

Ngày 30/10/2024, Văn phòng UBND tỉnh đã có Văn bản số 5359/VPUBND-KT xin ý kiến Ủy viên UBND tỉnh về Dự thảo Tờ trình và Nghị quyết. Sau khi tổng hợp, cơ bản các ý kiến Ủy viên UBND tỉnh thống nhất về Dự thảo Tờ trình và Nghị quyết, bên cạnh đó có một số ý kiến góp ý về thể thức, về nội dung... Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiếp thu, giải trình (có phục lục kèm theo) và hoàn thiện Dự thảo Tờ trình và Nghị quyết.

Kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, trình HĐND tỉnh.

Nơi nhận:

- BGĐ (b/c);
- Lưu VT, TĐ.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Hòa Sơn

PHỤ LỤC

Giải trình, tiếp thu ý kiến của 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình theo các ý kiến của Ủy viên UBND tỉnh (Kèm theo Công văn số/KHĐT-TĐ ngày/11/2024)

TT	Ý KIẾN CỦA ỦY VIÊN UBND TỈNH	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
1	1. Đồng chí Nguyễn Thị Hương Giang – Giám đốc Sở Ngoại vụ: Về thể thức trình bày văn bản: Đề nghị chỉnh sửa lại cách trình bày về khoảng cách giữa các đoạn văn, căn chỉnh đoạn văn trong trình bày nội dung văn bản theo quy định tại Nghị định 30/2020/NĐ-CP ngày 05/6/2020 của Chính phủ về công tác văn thư.	Đã tiếp thu và chỉnh sửa tại Dự thảo Tờ trình và Nghị quyết;
2	2. Đồng chí Trần Chí Tiến – Giám đốc Sở Tư pháp: Phần căn cứ pháp lý: * Đề nghị bổ sung 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;	- Tại báo cáo thẩm định số 2929/STP XDKTVB ngày 28/10/2024, Sở Tư pháp đã có ý kiến về phần căn cứ pháp lý: “Tại khoản 1 Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định “<i>Căn cứ ban hành văn bản bao gồm văn bản quy phạm pháp luật quy định thẩm quyền, chức năng của cơ quan ban hành văn bản đó và văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực pháp lý cao hơn quy định nội dung, cơ sở để ban hành văn bản</i>”. Theo đó, dự thảo Nghị quyết này quy định chi tiết điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai, do đó ngoài Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Luật Đất đai, đề nghị xem xét lại sự cần thiết, sự phù hợp trong việc đưa Luật Xây dựng, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, Luật Đầu thầu, Nghị định 115/2024/NĐ-CP vào làm căn cứ pháp lý.” Do vậy, Sở Kế hoạch và Đầu tư chỉ bổ sung Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số

* Về nội dung dự thảo: - Về tên dự thảo Nghị quyết: Đề nghị căn cứ thẩm quyền của HĐND tỉnh đã được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp, đồng thời nhằm đảm bảo tính thống nhất với tên dự thảo Nghị quyết đã được quy định tại đoạn cuối phần căn cứ pháp lý. - Đối với quy định tại khoản 2 Điều 2 dự thảo: Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, do đó việc Sở KHĐT tham mưu quy định nội dung tại khoản 2 Điều 2 dự thảo là không cần thiết, đề nghị xem lại.	27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15; các luật khác không đưa vào căn cứ pháp lý theo ý kiến Sở Tư pháp đã thẩm định. - Đã tiếp thu và chỉnh sửa tại Dự thảo Tờ trình và Nghị quyết; - Theo quy định của pháp luật về Đất đai, Đầu tư thứ tự ưu tiên hình thức lựa chọn nhà đầu tư là: (1) Đấu giá quyền sử dụng đất; (2) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; (3) Chấp thuận nhà đầu tư; Đối với trường hợp chấp thuận NĐT, pháp luật đã quy định rõ chỉ xảy ra khi nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất hợp pháp và đáp ứng các điều kiện có liên quan để được chấp thuận CTDĐT đồng thời chấp thuận NĐT; đối với trường hợp đấu giá hoặc đấu thầu phụ thuộc vào hiện trạng sử dụng đất và nhiều lúc khó phân định trong thực tế, do vậy việc quy định dự án “Không thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 125 Luật Đất đai năm 2024” để tăng cường trách nhiệm đối với các cơ quan có liên quan phải rà soát kỹ hiện trạng quản lý, sử dụng đất trước khi báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh quyết định danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu. Bên cạnh đó, qua tham khảo các địa phương khác đều đưa tiêu chí này vào 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
--	---

	3. Đồng chí Lê Anh Đức – Giám đốc Sở Xây dựng: - Đề nghị thống nhất sử dụng 1 trong 2 cụm từ là “Luật Đất đai” hoặc “Luật Đất đai năm 2024”. - Tại khoản 3 Điều 2: Không nên quy định nội dung “phù hợp với quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050” vì quá trình triển khai các quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành đã tuân thủ Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050. Mặt khác, Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050 là quy hoạch mang tính định hướng, chiến lược nên không thể nêu các dự án cụ thể. Ngoài ra, theo quy định của Luật Đất đai, đối với một số đơn vị hành chính đô thị sẽ không có quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Đối với nội dung này, đề nghị nghiên cứu, có thể tham khảo và viết lại như sau:”3. Phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (nếu có); Quy hoạch chung xây dựng và các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác”. - Đối với quy định tại khoản 1 Điều 3 Dự thảo Nghị quyết: Hiện nay các định nghĩa, tính chất của Khu đô thị, Khu dân cư nông thôn đang được đưa vào các dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Dự thảo Luật Quản lý phát triển đô thị, Dự thảo Nghị định quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng... Các văn bản dự thảo này vẫn chưa được thông qua và ban hành. Vì vậy, trước mắt để đáp ứng tiến độ ban hành văn bản quy phạm pháp luật	- Đã tiếp thu và chỉnh sửa tại Dự thảo Tờ trình và Nghị quyết; - Đã tiếp thu và chỉnh sửa tại Dự thảo Tờ trình và Nghị quyết; - Tiếp thu và lưu ý kiến của Sở Xây dựng
--	--	--

	theo yêu cầu của Chính phủ, thống nhất giữ nguyên như Dự thảo Nghị quyết. Sau khi pháp luật về xây dựng có quy định rõ về tính chất, định nghĩa, phạm vi thực hiện của Khu đô thị, Khu dân cư nông thôn thì đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu đề cập nhất, báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh điều chỉnh Nghị quyết. - Pháp luật về quy hoạch sắp tới có nhiều thay đổi, trong đó các cấp độ quy hoạch sẽ có nhiều tỷ lệ khác nhau. Vì vậy, để đảm bảo tính linh động, hiệu lực lâu dài, tránh việc phải điều chỉnh trong tương lai; đề nghị sửa đổi khoản 3 Điều 3 Dự thảo Nghị quyết như sau: “3. Về quy hoạch xây dựng: Khu vực thực hiện dự án đã có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch phân khu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”	- Đã tiếp thu và chỉnh sửa tại Dự thảo Tờ trình và Nghị quyết;
	4. Đồng chí Nguyễn Hoài Nam – Chánh Văn phòng UBND tỉnh: Đối với Dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh: - Tại mục III.2. Đối tượng áp dụng: Đề nghị xem lại “Khu dân cư nông thôn”; Tại mục V.2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết: Cần phải giải thích rõ hơn vì sao lại đưa khu dân cư nông thôn vào dấu thầu lực chọn nhà đầu tư.	- Tại điểm a, khoản 1 điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Điều 126. 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 <u>khoản 27 Điều 79 của Luật này</u> 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

	- Xem lại ngày tháng của Nghị định 31/2021/NĐ-CP; - Bổ sung thêm tiêu chí vào Tiêu chí chung: Năm trong danh mục các khu đất thực hiện đầu tư lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất được HĐND tỉnh quyết định.”	thực hiện đầu tư 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.” - Tại khoản 27, điều 79 Luật Đất đai năm 2024 quy định : <i>"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; <u>dự án khu dân cư nông thôn.</u>"</i> Theo các quy định trên, Luật Đất đai giao Hội đồng nhân dân tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đầu tư 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 trong đó có dự án “Khu dân cư nông thôn” - Đã tiếp thu và chỉnh sửa tại Dự thảo Tờ trình; - Nghị quyết này quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đầu tư lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình là cơ sở để làm căn cứ <u>lập danh mục các khu đất (khu đô thị, khu dân cư nông thôn) thực hiện đầu tư lựa chọn nhà đầu tư trình HĐND tỉnh phê duyệt.</u> Do vậy, không thể bổ sung thêm tiêu chí: Năm trong danh mục các khu đất thực hiện đầu tư lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất được HĐND tỉnh quyết định.
--	--	---