

Số: 1007/TTr-UBND

An Giang, ngày 15 tháng 10 năm 2024

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 có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang

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 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;

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

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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 có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

Tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai quy định:

“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”.

Căn cứ quy định trên, Hội đồng nhân dân tỉnh 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 tỉnh An Giang là **đúng thẩm quyền**.

2. Cơ sở thực tiễn

Thực tế trong thời gian qua, điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất được quy định tại khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Việc đề xuất, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, quyết định chủ trương đầu tư để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu được thực hiện theo quy định nêu trên. Việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn tỉnh đã được cấp ủy, chính quyền các cấp quan tâm và triển khai đảm bảo theo các quy định của pháp luật, từng bước hoàn thiện kết cấu hạ tầng theo quy hoạch, góp phần quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội, tăng thu ngân sách nhà nước, đẩy nhanh tiến độ đô thị hóa, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở, thương mại dịch vụ trên địa bàn tỉnh.

Nhằm triển khai thực hiện quy định trên và qua tình hình thực tế thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh. Do đó, 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 có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang là cần thiết và phù hợp với thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

- Cụ thể hóa điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai.
- 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 tỉnh An Giang đảm bảo đúng theo quy định pháp luật đất đai, đấu thầu, đầu tư, kinh doanh bất động sản, ... tạo sự công bằng, đảm bảo tính công khai, minh bạch, rõ ràng, phù hợp thực tiễn yêu cầu của địa phương, góp phần phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh.

2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết

- Tuân thủ theo đúng quy định Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành.
- Đảm bảo trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo quy định Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

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 trên địa bàn tỉnh An Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

2. Đối tượng áp dụng

- 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;
- Tổ chức, cá nhân 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;
- Tổ chức, cá nhân có liên quan khác.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024, Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Kế hoạch triển khai Luật Đất đai số 31/2024/QH15 trên địa bàn tỉnh An Giang, Công văn số 1354/UBND-KTN ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xây dựng 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 An Giang tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh.

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã xây dựng 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 An Giang, tiến hành lấy ý kiến các đơn vị tại Công văn số 2089/SKHĐT-DN ngày 09 tháng 8 năm 2024; Công văn số 2453/SKHĐT-DN ngày 12 tháng 9 năm 2024 và tổ chức cuộc họp ngày 10 tháng 10 năm 2024 để thống nhất các nội dung, đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

Trên cơ sở ý kiến của các đơn vị có liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn chỉnh lại dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh và dự thảo Tờ trình để gửi Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số 2810/SKHĐT-DN ngày 11 tháng 10 năm 2024.

Ngày 12 tháng 10 năm 2024, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số 305/BC-STP về kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết.

Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết và dự thảo Tờ trình, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Ngày 13 tháng 10 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh đã tổ chức cuộc họp để cho ý kiến về dự thảo Nghị quyết và đã thống nhất Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết.

Ngày 13 tháng 10 năm 2024, Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh đã thống nhất giao Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết.

Căn cứ ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy chiều ngày 14 tháng 10 năm 2024 về nội dung 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 An Giang.

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

1. Bố cục

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 An Giang gồm 04 điều, cụ thể như sau:

- Điều 1. Thống nhất 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 An Giang, như sau: (1) Phạm vi điều chỉnh; (2) 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. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh: Tổ chức thực hiện Nghị quyết này và tiếp tục kiểm tra, rà soát đánh giá kết quả thực hiện, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương và quy định của pháp luật.

- Điều 4. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Khóa X Kỳ họp thứ 23 (chuyên đề) thông qua ngày 15 tháng 10 năm 2024 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

Nghị quyết quy định 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 đó các dự án phải đảm bảo các tiêu chí chung và tiêu chí cụ thể sau:

1. Tiêu chí chung

a) Khu đất thực hiện dự án không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

b) Khu đất thực hiện dự án không thuộc trường hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan.

c) Phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển đô thị; Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Khu đất thực hiện dự án phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung đô thị (đối với các địa phương không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai) được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tiêu chí cụ thể về quy mô dự án

a) Dự án xây dựng mới 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 có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

b) Dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên.

c) Dự án Khu dân cư nông thôn:

Có quy mô sử dụng đất từ 03 ha trở lên đối với các huyện: An Phú, Tri Tôn, Thoại Sơn và các thị xã: Tịnh Biên, Tân Châu.

Có quy mô sử dụng đất từ 05 ha trở lên đối với thành phố Châu Đốc; các huyện: Châu Thành, Châu Phú, Chợ Mới, Phú Tân và các xã thuộc thành phố Long Xuyên.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM THI HÀNH NGHỊ QUYẾT SAU KHI ĐƯỢC THÔNG QUÁ:

1. Dự kiến về nguồn lực thi hành Nghị quyết

Ủy ban nhân dân tỉnh, các sở, ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc triển khai thực hiện Nghị quyết.

Việc ban hành Nghị quyết không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết

Sau khi Nghị quyết được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ chỉ đạo các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết đảm bảo đúng quy định.

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 An Giang, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định (*Tờ trình này thay thế Tờ trình số 992/TTr-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh*).

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. TU, HĐND tỉnh (để báo cáo);
- Đại biểu HĐND tỉnh (để báo cáo);
- UBND tỉnh: CT và các PCT (để báo cáo);
- Các Sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND huyện, thị xã, thành phố
- VPUBND tỉnh: LĐVP, KTTH, TH;
- Lưu: VT, KTN.

Đính kèm: Dự thảo Nghị quyết
và hồ sơ kèm theo.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Minh Thúy