

Số: 659/TTr-UBND

An Giang, ngày 27 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Dự thảo Nghị quyết phê duyệt danh mục các khu đất 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

Thực hiện quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang dự thảo Nghị quyết phê duyệt danh mục các khu đất 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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ 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 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;

Căn cứ Nghị quyết số 13/2024/NQ-HĐND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang 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;

Căn cứ khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 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”.

b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.”

Căn cứ Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định:

“Điều 4. Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai

1. Dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai.

2. Dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng công trình xử lý chất thải rắn sinh hoạt theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

b) Dự án đầu tư xây dựng công trình cấp nước theo quy định của pháp luật về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch;

c) Dự án đầu tư xây dựng chợ theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý chợ;

d) Dự án đầu tư xây dựng công trình trạm dừng nghỉ theo quy định của pháp luật quản lý ngành về đường bộ;

đ) Dự án đầu tư xây dựng công trình dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về hàng không dân dụng;

e) Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về khuyến khích xã hội hóa khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện, trừ dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

g) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về nhà ở khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện. Quy định tại điểm này không bao gồm dự án nhà ở xã hội quy định tại các khoản 1,2,3 và điểm c khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 68 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

h) Dự án đầu tư trường đua ngựa, đua chó, trong đó có hoạt động kinh doanh đặt cược đua ngựa, đặt cược đua chó thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định pháp luật về kinh doanh đặt cược đua ngựa, đua chó và bóng đá quốc tế khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện, đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, quản lý ngành, lĩnh vực;

i) Dự án đầu tư xây dựng công trình năng lượng thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về điện lực khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện;

k) Các dự án khác thuộc trường hợp quy định tại Điều 79 và điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai.”

3. Quỹ đất dự kiến thực hiện dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai; trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất;

b) 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 theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, theo điểm a khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“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;”

Căn cứ quy định trên, Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang thông qua Nghị quyết phê duyệt danh mục các khu đất 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

tiền độ đô thị hóa, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở, thương mại dịch vụ trên địa bàn tỉnh.

Nhằm kế thừa các quy định nêu trên và 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 thời gian qua, việc Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang trình Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang dự thảo Nghị quyết phê duyệt danh mục các khu đất 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 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 và điểm b khoản 3 Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

Việc xây dựng Nghị quyết phê duyệt danh mục các khu đất 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 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 pháp luật về đất đai, đầu tư, đấu thầu và các quy định pháp luật có liên quan.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 và quy định tại điểm b khoản 3 Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP; Công văn số 158/VPUBND-KTN ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang; Thông báo số 176/TB-VPUBND ngày 04 tháng 3 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang đã giao Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang trình Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang.

Theo đó, Sở Tài chính đã có Công văn số 165/SKHĐT-HTDN ngày 17 tháng 01 năm 2025 và Công văn số 161/STC-XTĐT&HTDN ngày 11 tháng 3 năm 2025 lấy ý kiến các sở ngành để tổng hợp thông tin danh mục các khu đất thực hiện đầu tư lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Sau tổng hợp ý kiến của các đơn vị có liên quan, Sở Tài chính đã xây dựng dự thảo Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang và dự thảo Nghị quyết phê duyệt danh mục các khu đất 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 276/STC-TTXX&HTDN ngày 17 tháng 3 năm 2025; Công văn số

859/STC-XTĐT&HTDN ngày 17 tháng 4 năm 2025; Biên bản họp tại Sở Tài chính ngày 26 tháng 4 năm 2025 và ngày 28 tháng 4 năm 2025.

Trên cơ sở ý kiến của Sở Tư pháp và các đơn vị có liên quan, Sở Tài chính tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết và dự thảo Tờ trình, trình Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang tại Tờ trình số 435/TTr-STC ngày 28 tháng 4 năm 2025.

2. Ngày 08 tháng 5 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang đã tổ chức cuộc họp thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất thông qua Nghị quyết phê duyệt danh mục các khu đất 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 tại Thông báo kết luận số 316/TB-VPUBND ngày 08 tháng 5 năm 2025. Căn cứ nội dung Kết luận tại cuộc họp, Sở Tài chính đã có Công văn số 1201/STC-XTĐT&HTDN ngày 08 tháng 5 năm 2025 lấy ý kiến của Sở Xây dựng và các đơn vị cấp huyện để hoàn chỉnh các thông tin pháp lý và hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Sau khi tổng hợp ý kiến của các đơn vị, Sở Tài chính đã hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết và dự thảo Tờ trình, trình Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang tại Tờ trình số 504/TTr-STC ngày 14 tháng 5 năm 2025.

3. Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang đã họp thống nhất và có Tờ trình số 84-TTr/ĐU ngày 15 tháng 5 năm 2025 trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy về dự thảo Nghị quyết phê duyệt danh mục các khu đất 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.

4. Căn cứ Thông báo số 799-TB/TU ngày 22 tháng 5 năm 2025 về ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tỉnh An Giang đối với dự thảo Nghị quyết phê duyệt danh mục các khu đất 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.

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

1. Bố cục

Dự thảo Nghị quyết phê duyệt danh mục các khu đất 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 03 điều, cụ thể như sau:

- Điều 1. Phê duyệt danh mục các khu đất 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.

- Điều 2.

- Điều 3.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

- Điều 1. Phê duyệt danh mục các khu đất 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.

(Chi tiết theo các Phụ lục 1, Phụ lục 2 đính kèm)

- Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này theo quy định pháp luật.

- Điều 3. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Khóa... Kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng ... năm 2025 và có hiệu lực từ ngày ký.

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

1. Dự kiến về nguồn lực thi hành Nghị quyết

Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, 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 An Giang thông qua, Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang 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 dự thảo Nghị quyết phê duyệt danh mục các khu đất 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 An Giang kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang xem xét, quyết định.

(Tờ trình này thay thế Tờ trình số 581/TTr-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)/.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. TU, HĐND tỉnh (để báo cáo);
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh: CT và các PCT (để báo cáo);
- Các sở: Tài chính, Xây dựng, Công Thương, NN&MT, GD&ĐT, Tư pháp;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTĐT;

Đính kèm: Dự thảo Nghị quyết.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Ngô Công Thức