

Số: /TTr-SKHĐT

Lai Châu, ngày tháng 9 năm 2024

## TỜ TRÌNH

### Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân 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 Lai Châu

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu.

Thực hiện quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015, thực hiện Quyết định số 238/QĐ-HĐND ngày 02/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về danh mục Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành trong năm 2024 quy định chi tiết Luật Đất đai năm 2024, thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao, theo sự phân công của Chủ tịch UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan, tổ chức soạn thảo 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 Lai Châu, cụ thể như sau:

#### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

##### 1. Cơ sở pháp lý có liên quan

- Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020.

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 (Sau đây gọi tắt là Luật Đất đai năm 2024).

##### 2. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

- Điểm a Khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định như sau:

“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 năm 2024 quy định:

“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;”.

Căn cứ theo các quy định nêu trên, cần thiết 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 phù hợp với tình hình thực tế của địa phương nhằm đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT**

**1. Mục đích:** Cụ thể hóa các quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 và khoản 27 Điều 79 của Luật Đất đai năm 2024; tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện, mở ra không gian thu hút nguồn lực tư nhân thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, góp phần phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai, phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

### **2. Quan điểm chỉ đạo xây dựng Nghị quyết:**

- Việc xây dựng Nghị quyết bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Trình tự, thủ tục xây dựng Nghị quyết phải đảm bảo đúng quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao, thực hiện sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức soạn 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 Lai Châu.

Dự thảo Nghị quyết đã được cơ quan chủ trì soạn thảo tổ chức lấy ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan theo văn bản số ....ngày....tháng.... năm 2024 của sở Kế hoạch và Đầu tư. Toàn bộ nội dung, hồ sơ dự thảo Nghị quyết đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư gửi Văn phòng UBND đăng tải lên mục “LẤY Ý KIẾN VỀ DỰ THẢO VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT” trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Lai Châu ngày... tháng.... năm 2024 đến ngày... tháng.... năm 2024 và Sở Kế hoạch và Đầu tư cũng đã đăng tải trên Trang thông tin điện tử của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại địa chỉ ..... từ ngày... tháng.... năm 2024 đến ngày... tháng.... năm 2024.

Trên cơ sở nghiên cứu, tiếp thu ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị có liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã rà soát để chỉnh sửa, hoàn thiện 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 Lai Châu để gửi Sở Tư pháp thẩm định. Sở Tư pháp đã có ý kiến thẩm định tại Báo cáo thẩm định số .../BC-STP ngày... tháng... năm 2024, trên cơ sở nghiên cứu, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã rà soát để chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết.

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

##### **1. Bố cục**

Dự thảo Nghị quyết được bố cục theo hình thức quy định trực tiếp, gồm 03 Điều cụ thể như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, 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

##### **2. Nội dung cơ bản**

###### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, 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 năm 2024, gồm:

- 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 để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị.

- Dự án khu dân cư nông thôn.

2. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên

quan đến việc quản lý, tổ chức thực hiện 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 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 được quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng các tiêu chí sau:

1. Không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

2. 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.

3. Có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Về quy mô diện tích sử dụng đất:

- Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị (*xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị*): Có quy mô diện tích sử dụng đất từ 20ha trở lên.

- Đối với dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn: Có quy mô diện tích sử dụng đất từ 5ha trở lên.

- Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án bao gồm phần đất thuộc quy hoạch phát triển đô thị và phần đất phát triển khu dân cư nông thôn 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.

### **Cơ sở đề xuất xây dựng các tiêu chí**

#### **1. Về cơ sở thực tiễn**

Trong những năm qua, theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, đấu thầu, quy hoạch, xây dựng, đô thị..., *không quy định tiêu chí lựa chọn dự án để đấu thầu*. Các địa phương trên cả nước căn cứ quy định của pháp luật đã tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn,... thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đất chưa được giải phóng mặt bằng, thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất; có quy hoạch được duyệt; phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan,... Tại Lai Châu, đến nay trên địa bàn tỉnh chưa có dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư nông thôn được thực hiện theo quy định của pháp luật về lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

#### **2. Về cơ sở pháp lý**

a) *Theo quy định của pháp luật hiện hành*: Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn thông qua hình thức đấu giá hoặc

đấu thầu.

- Về đấu giá: Lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất nếu dự án sử dụng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (*đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đã được giao đất để quản lý theo khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai*).

- Về đấu thầu: Dự án thuộc trường hợp thu hồi đất tại khoản 27 Điều 79 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 (*điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai*). 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 phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Nội dung này xuất hiện 02 trường hợp:

+ Trường hợp 1: Đáp ứng tiêu chí đấu thầu do HĐND tỉnh ban hành, thì thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

+ Trường hợp 2: Không đáp ứng tiêu chí đấu thầu do HĐND tỉnh ban hành, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Khi đó, nhà nước cần chuẩn bị các điều kiện để thực hiện theo Điều 125 Luật Đất đai và pháp luật liên quan, trong đó có việc “*hoàn thành thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*”. Như vậy, nhà nước phải chi ngân sách để tạo quỹ đất “sạch” để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

#### *b) Quan điểm xây dựng tiêu chí*

Trên cơ sở quy định nêu trên, trong giai đoạn đầu khi các thông tin về khu đất ở bước sơ bộ, có nhiều thay đổi trong quá trình đề xuất dự án; việc quy định các tiêu chí để lập danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất cần nghiên cứu theo hướng:

- Nội dung tiêu chí gắn với các thông tin về khu đất (*không đề cập đến các thông tin hình thành trong các giai đoạn sau, như thông tin liên quan đến dự án: Tổng vốn đầu tư, quy mô đầu tư, ... và thông tin liên quan đến tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Năng lực tài chính, yêu cầu về kỹ thuật, môi trường, ...*).

- Các tiêu chí phải rõ ràng, mang tính định lượng, thuận tiện trong quá trình áp dụng, tổ chức thực hiện đặc biệt là các tình huống phải điều chỉnh khi các thông tin liên quan trong giai đoạn sau không đúng như sơ bộ ước tính ban đầu.

#### *c) Cơ sở đề xuất các tiêu chí*

- Đối với tiêu chí 1 (*Không thuộc trường hợp phải đấu giá*), tiêu chí 2 (*Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu*) và tiêu chí 3 (*Có quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu*) căn cứ theo quy định tại Điều 125, Điều 126 Luật Đất đai.

- Đối với tiêu chí 4 về quy mô diện tích sử dụng đất

+ Đối với dự án khu đô thị:

Tại khoản 15a Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 (*sửa đổi, bổ sung năm 2020*) 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”.*

Như vậy, 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 tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 là **dự án đầu tư xây dựng khu đô thị**.

Tại điểm a khoản 1 Mục VII Phụ lục số IX của 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 quy định (*hiện nay, Chính phủ đang soạn thảo Nghị định thay thế Nghị định số 15/2021/NĐ-CP, tuy nhiên không đề xuất thay đổi quy định này*):

*“1. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị*

*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 20 héc ta 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 20 héc ta trở lên”.*

Như vậy, đối với các dự án thuộc khu vực quy hoạch đô thị nếu có quy mô sử dụng đất dưới 20ha sẽ không đủ điều kiện là khu đô thị, không phù hợp với quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai 2024 để tổ chức đấu thầu dự án. Mặt khác, căn cứ quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD thì một đơn vị ở đối với đô thị miền núi có quy mô tối thiểu về dân số là 2.800 người, sau khi tính toán các chỉ tiêu các loại đất thì khu đô thị trên có diện tích tương đương khoảng 18,9ha. Do vậy, đề xuất tiêu chí về quy mô diện tích sử dụng đất dự án khu đô thị là từ 20ha trở lên.

+ Đối với dự án khu dân cư nông thôn:

Tại khoản 16 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 (*sửa đổi, bổ sung năm 2020*) 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”.*

Theo khoản 3 Mục VII Phụ lục số IX của 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 quy định (*hiện nay, Chính phủ đang soạn thảo Nghị định thay thế Nghị định số 15/2021/NĐ-CP, tuy nhiên không đề xuất thay đổi quy định này*):

*“3. Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở là dự án đầu tư xây dựng cụm công trình nhà ở tại đô thị hoặc khu nhà ở tại nông thôn, được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được phê duyệt và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Mục này”.*

Tuy nhiên, pháp luật về xây dựng không quy định diện tích sử dụng đất đối với khu dân cư nông thôn. Qua rà soát thực tế, nhận thấy khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh tại nơi có điều kiện thuận lợi có quy mô diện tích không lớn, để giảm gánh nặng ngân sách nhà nước thực hiện đầu tư ban đầu để tạo mặt bằng “sạch” phục vụ đấu giá, do đó đề xuất tiêu chí về quy mô diện tích sử dụng đất dự án khu dân cư nông thôn là từ 5ha trở lên.

Trên đây là Tờ trình của Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 Lai Châu, Sở Kế hoạch và Đầu tư xin kính trình UBND tỉnh xem xét, trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, ĐTTĐ&GSĐT.

**GIÁM ĐỐC**

**Phạm Ngọc Phương**