

Số: 174/TTr-UBND

Quảng Ngãi, ngày 24 tháng 10 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc 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 Ngãi

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ;

UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét, 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 Ngãi, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai ngày 18/01/2024:

“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;”

Để thực hiện quy định nêu trên của Luật Đất đai năm 2024; đủ cơ sở triển khai thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh thì việc 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 Ngãi là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích: 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 nhằm đảm bảo theo quy định pháp luật đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, đấu thầu..., cơ sở để các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố, các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan đến việc thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất các loại dự án:

(1) 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;

(2) Dự án khu dân cư nông thôn.

2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết

Việc xây dựng Nghị quyết phải đảm bảo yêu cầu về tính hợp hiến, hợp pháp, tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; phù hợp với tình hình thực tiễn của tỉnh; đảm bảo công khai, dân chủ trong việc tiếp nhận, phản hồi ý kiến, kiến nghị của các tổ chức, cá nhân trong quá trình xây dựng và ban hành Nghị quyết.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG 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 Nghị định hướng dẫn thi hành, cụ thể:

1. Thực hiện Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 88/KH-UBND ngày 08/4/2024 để triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; theo đó, đã giao Sở Kế hoạch và Đầu tư làm cơ quan chủ trì, soạn thảo nội dung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai.

2. Ngày 23/7/2024, UBND tỉnh có Tờ trình số 124/TTr-UBND gửi Thường trực HĐND tỉnh đề nghị xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh về 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 Ngãi. Ngày 08/8/2024, Thường trực HĐND tỉnh đã có Công văn số 133/HĐND-KTNS gửi UBND tỉnh, theo đó đã chấp thuận xây dựng 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

3. Ngay sau khi được chấp thuận xây dựng Nghị quyết, Sở Kế hoạch và Đầu tư (cơ quan chủ trì soạn thảo) đã xây dựng dự thảo Nghị quyết HĐND

tỉnh và lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan vào ngày 19/8/2024 tại Công văn số 1498/SKHĐT-ĐTTĐGS; đồng thời, đã đăng tải Dự thảo trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh Quảng Ngãi (<https://quangngai.gov.vn/>) theo quy định.

Để tiếp tục hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết HĐND tỉnh, ngày 28/8/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tổ chức cuộc họp với các đơn vị liên quan, bao gồm: Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng; UBND thành phố Quảng Ngãi, UBND thị xã Đức Phổ và UBND huyện Bình Sơn. Trên cơ sở ý kiến thảo luận và thống nhất tại cuộc họp, Sở Kế hoạch và Đầu tư chỉnh sửa một số nội dung trong dự thảo Nghị quyết HĐND tỉnh, tiếp tục gửi lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan tại Công văn số 1583/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 29/8/2024 (lấy ý kiến lần 2).

Đến ngày 05/9/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã nhận được 22 lượt ý kiến tham gia góp ý dự thảo Nghị quyết, trong đó có 17 lượt ý kiến của các sở, ban, ngành và 05 ý kiến của các địa phương trên địa bàn tỉnh. Sau khi tổng hợp, đa số các ý kiến đều thống nhất với dự thảo Nghị quyết HĐND tỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư gửi kèm theo các Công văn nói trên.

Sau khi tổng hợp ý kiến và chỉnh sửa dự thảo, ngày 05/9/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Công văn số 1619/SKHĐT-ĐTTĐGS gửi Sở Tư pháp để thẩm định. Ngày 12/9/2024, Sở Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số 211/BC-STP, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản tiếp thu, giải trình.

4. Trên cơ sở đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại các Công văn: Số 1949/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 17/10/2024 và số 1994/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 23/10/2024; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh tại cuộc họp UBND tỉnh ngày 23/10/2024, UBND tỉnh thống nhất trình HĐND 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 Quảng Ngãi.

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

1. Về bố cục: Nghị quyết có 04 Điều, bao gồm:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và 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.

Điều 4. Hiệu lực thi hành.

2. Về nội dung cơ bản của Nghị quyết:

a) Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

a1) Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết này quy định các tiêu chí để quyết định

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, 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 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.

a2) Đối tượng áp dụng: UBND tỉnh; các sở, ban, ngành; UBND các huyện, thị xã, thành phố, các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan đến việc thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết này.

b) Tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

b1) Quy mô diện tích sử dụng đất của dự án:

- 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 có quy mô diện tích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự án khu dân cư nông thôn có quy mô diện tích sử dụng đất từ 03 hecta trở lên.

b2) Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b3) Dự án phải phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển đô thị; Chương trình kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b4) Khu đất thực hiện dự án đã có kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b5) Dự án không thuộc các trường hợp sau:

- Dự án chứa khu đất liền thửa do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý mà theo đề xuất dự án, nhà đầu tư sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích khu đất này để kinh doanh và phần đất kinh doanh đó có đầy đủ các điều kiện sau:

+ Có mặt tiếp giáp với đường đi hiện trạng hoặc có đường đi vào thửa đất này (mặt cắt đường tối thiểu 5m) mà mặt tiếp giáp này có chiều dài lớn hơn 5m, chiều sâu thửa đất lớn hơn 20 m (đối với huyện Lý Sơn và khu vực các phường, thị trấn là 10m);

+ Có diện tích chiếm quá 20% tổng diện tích khu đất thực hiện dự án;

+ Có diện tích quá 01 ha, riêng huyện Lý Sơn là 0,5ha.

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

- Sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

(Có dự thảo Nghị quyết kèm theo)

Kính trình HĐND tỉnh xem xét, quyết nghị./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách, HĐND tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- VPUB: CVP, PCVP, các P.Ng/cứu;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (Vũ 809).



Trần Hoàng Tuấn

