

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: ~~5829~~/UBND-CN XD
V/v khó khăn, vướng mắc
trong việc triển khai
thực hiện Nghị định số
25/2020/NĐ-CP ngày
28/02/2020 của Chính phủ

Quảng Ngãi, ngày ~~24~~ tháng 11 năm 2020

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Ngày 28/02/2020, Chính phủ ban hành Nghị định số 25/2020/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (viết tắt là Nghị định số 25/2020/NĐ-CP), theo đó Nghị định số 25/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/4/2020; Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư ban hành Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 hướng dẫn thực hiện 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 (viết tắt là Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT). Trên cơ sở đó, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã chỉ đạo các cơ quan chuyên môn và UBND các huyện, thị xã, thành phố trực thuộc triển khai các bước công việc theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc vì chưa có sự thống nhất giữa các quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP với các quy định pháp luật hiện hành, cụ thể như sau:

I. Các khó khăn, vướng mắc

1. Về phạm vi điều chỉnh

a) Đối với các công trình thương mại, dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh (được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP):

Các công trình thương mại, dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh được xác cụ thể tại điểm b, c, khoản 1 Điều 6 Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện 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, quy định:

- Công trình thương mại, dịch vụ được xác định theo quy định tại điểm e Mục I.2 Phụ lục I (Phân loại công trình xây dựng) ban hành kèm theo Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng, theo đó: “Công trình thương mại, dịch vụ và

trụ sở làm việc: Công trình đa năng, khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ; trụ sở làm việc của các tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp và doanh nghiệp; trung tâm thương mại, siêu thị; chợ; cửa hàng, nhà hàng ăn uống, giải khát và công trình tương tự khác; nhà phục vụ thông tin liên lạc: bưu điện, bưu cục, nhà lắp đặt thiết bị thông tin”.

- Công trình đa năng, tổ hợp đa năng được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, theo đó: *Công trình đa năng (hoặc công trình hỗn hợp) là công trình có nhiều công năng sử dụng khác nhau (Ví dụ: một công trình được thiết kế làm chung cư, khách sạn và văn phòng là công trình đa năng).*

Tuy nhiên, đối với một số dự án do nhà đầu tư đề xuất có nhiều hạng mục, công trình, trong đó có công trình thương mại, dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng được quy định như trên thì **tiến hành tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư cho cả dự án hay chỉ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư cho riêng công trình được nêu trên.** Ví dụ: Nhà đầu tư đề xuất dự án Du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, dự án này có nhiều hạng mục công trình như: khu vui chơi, khu vườn ăn trái, nhà nghỉ, nhà hàng ăn uống, khu biểu diễn lễ hội, khu tắm bùn... *(vị trí đề xuất phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, không đủ điều kiện để tổ chức đấu giá)* thì việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư cho cả dự án Du lịch sinh thái nghỉ dưỡng hay cho riêng các hạng mục nhà nghỉ, nhà hàng ăn uống.

b) Khái niệm về Trung tâm thương mại

Khái niệm về Trung tâm thương mại được nêu tại điểm e Mục I.2 Phụ lục I (Phân loại công trình xây dựng) ban hành kèm theo Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng, có được hiểu như khái niệm Trung tâm thương mại được quy định tại Quyết định số 1371/2004/QĐ-BTM ngày 24/9/2004 của Bộ trưởng Bộ Thương mại về việc ban hành quy chế siêu thị, trung tâm thương mại; theo đó, Trung tâm thương mại được quy định tiêu chuẩn cụ thể với 03 hạng trung tâm thương mại hay không.

Ở địa phương có nhà đầu tư đề xuất các dự án đầu tư có tên gọi là trung tâm thương mại, gồm: trưng bày (showroom) một số chủng loại hàng hóa, cửa hàng bán buôn, bán lẻ có được xem là trung tâm thương mại theo quy định tại điểm e Mục I.2 Phụ lục I (Phân loại công trình xây dựng) ban hành kèm theo Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng hay không và có phải tổ chức thực hiện thủ tục đầu tư theo quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP hay không.

2. Điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất (được quy định tại Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP)

Theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, dự án thuộc phạm vi điều chỉnh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định

này và đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 11 Nghị định này (trừ các dự án thuộc trường hợp quy định tại Điều 26 Luật Đấu thầu hoặc khoản 3 Điều 10 Nghị định này) được tổng hợp vào danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định. Trong đó có điều kiện: ***Dự án thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai (quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định này).***

Luật Đất đai năm 2013 đã quy định rõ các trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 61, Điều 62 Luật Đất đai hoặc thuộc đối tượng phải thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 73 Luật Đất đai. Theo đó, các công trình thương mại, dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà thuộc trường hợp thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 73 Luật Đất đai, nên không đảm bảo dự án thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, **không đủ điều kiện** để đưa vào Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Như vậy, đối với loại hình dự án này có thực hiện theo pháp luật đầu tư được hay không.

3. Việc giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP

Các dự án đầu tư có sử dụng đất được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này được quy định trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất tại Điều 60 Nghị định này và theo khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, đối với dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng nhà ở thương mại thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nên thực hiện thu hồi đất, giao đất theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai và phù hợp với quy định tại Điều 60 Nghị định này.

Tuy nhiên, đối với công trình thương mại, dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất như đã nêu ở trên, mà thuộc trường hợp thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 73 Luật Đất đai. Do vậy, đối với các dự án công trình thương mại, dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh không thể thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 60 Nghị định này.

4. Dự án được đề xuất trên khu đất hỗn hợp

Thực tế hiện nay có nhiều dự án do nhà đầu tư đề xuất trên khu đất có nhiều đối tượng sử dụng đất, trong đó có các phân diện tích đất: Đất được Nhà nước giải phóng mặt bằng, thu hồi của các dự án trước đó (phần diện tích nằm ngoài ranh giới thực hiện dự án được thu hồi, giao lại cho địa phương hoặc cơ quan phát triển quỹ đất quản lý); đất do UBND cấp xã quản lý (nằm xen kẽ trong khu vực dự án); đất do người dân đang sử dụng hợp pháp...

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013 thì điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: “Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước”. Tuy nhiên, đối với phần diện tích các thửa đất đã được giải phóng mặt bằng và thu hồi như đã nêu trên nằm xen kẽ, không liền thửa nên không thể tách thành dự án độc lập để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, chưa có cơ sở trong việc xác định hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án được đề xuất trên khu đất hỗn hợp này.

II. Đề xuất, kiến nghị

Qua nghiên cứu và tổ chức thực hiện, UBND tỉnh Quảng Ngãi nhận thấy Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có quy trình thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư kéo dài nên khó huy động được các nguồn lực (ngoài vốn ngân sách) để phát triển các dự án thương mại có sử dụng đất, đặc biệt là trên địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đồng thời, có nhiều điểm còn vướng mắc, chồng chéo với Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Do vậy, kính đề nghị Thủ tướng Chính phủ quan tâm xem xét, chỉ đạo các Bộ ngành liên quan nghiên cứu chỉnh sửa, bổ sung xây dựng quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo hướng đơn giản, dễ thực hiện; đối với các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, đề nghị không đưa vào phạm vi, đối tượng điều chỉnh của pháp luật về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư nhằm tạo điều kiện huy động các nguồn lực để phát triển kinh tế - xã hội địa phương. Trong đó, đề nghị xem xét cụ thể các trường hợp vướng mắc, chồng chéo giữa Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và Luật Đất đai 2013 cùng các quy định pháp luật khác có liên quan như đã nêu trên để sửa đổi, bổ sung kịp thời làm cơ sở triển khai thực hiện.

Kính đề nghị Thủ tướng Chính phủ quan tâm, xem xét có ý kiến chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ (báo cáo);
- Các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng (báo cáo);
- TT Tỉnh ủy (báo cáo);
- TT HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp;
- BQL KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- VPUB: CVP, PCVP, các P.Ng/cứu, CB-TH;
- Lưu: VT, CN-XD (588).



CHỦ TỊCH

Đặng Văn Minh