

Số: 14/BC-BKTNS

Hà Nội, ngày 21 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA

Tờ trình và dự thảo Nghị quyết quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban Kinh tế - Ngân sách trình HĐND Thành phố khóa XVI, kỳ họp thứ 21)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

Thực hiện quy định của Luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Kinh tế - Ngân sách đã chủ trì, phối hợp các Ban HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra Tờ trình số 34/TTr-UBND ngày 20/02/2025 của UBND Thành phố và dự thảo Nghị quyết quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Ban Kinh tế - Ngân sách tổng hợp, báo cáo HĐND Thành phố ý kiến thẩm tra như sau:

I. Vấn đề chung

1. Trên cơ sở quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai và các quy định có liên quan, UBND Thành phố đã rà soát, trình HĐND Thành phố quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Nội dung UBND Thành phố trình thuộc thẩm quyền quyết định của HĐND Thành phố. Thường trực HĐND Thành phố đã có văn bản số 263/HĐND-BKTNS ngày 25/11/2024 chấp thuận xây dựng nghị quyết theo trình tự, thủ tục rút gọn.

2. Hồ sơ UBND trình HĐND Thành phố gồm:

- Tờ trình số 34/TTr-UBND ngày 20/02/2025 và kèm theo dự thảo Nghị quyết.
- Báo cáo thẩm định số 390/BC-STP ngày 04/12/2024 của Sở Tư pháp.
- Bản giải trình, tiếp thu các ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư về các nội dung được Sở Tư pháp thẩm định. Các ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đã được cơ quan soạn thảo tiếp thu, chỉnh sửa, giải trình đầy đủ, báo cáo UBND Thành phố theo quy định.

- Báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, giải trình tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị.

Hồ sơ trình của UBND Thành phố là đảm bảo theo quy định tại khoản 46 Điều 1 Luật số 63/2020/QH14 ngày 18/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

II. Về nội dung UBND trình

UBND Thành phố đề nghị HĐND Thành phố quy định **05 tiêu chí** để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội gồm:

1. Có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Phù hợp Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; Chương trình phát triển đô thị (nếu có), Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (nếu có) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Dự án không thuộc trường hợp đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai.

4. Về quy mô:

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị: 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 xây dựng được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ **20 héc ta trở lên** đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở.

b) Đối với dự án khu dân cư nông thôn: Dự án đầu tư xây dựng 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 chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, trừ các dự án thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng do địa phương tổ chức thực hiện.

5. Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định theo quy định của pháp luật về đất đai.

III. Ý kiến các Ban của HĐND Thành phố

Phạm vi của nghị quyết là các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Các nội dung liên quan đến lựa chọn nhà đầu tư được quy định tại Luật Đấu thầu, Luật Đất đai và các quy định khác liên quan. Các tiêu chí UBND

Thành phố trình được rà soát, đề xuất căn cứ quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các luật, nghị định, văn bản hướng dẫn có liên quan.

Các Ban của HĐND Thành phố cơ bản thống nhất với các tiêu chí UBND Thành phố trình HĐND Thành phố quy định để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Đây là nội dung cần thực hiện để tiếp tục khơi thông nguồn lực đất đai, triển khai các dự án phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn Thành phố.

Để HĐND Thành phố có thêm thông tin thảo luận, quyết nghị, các Ban đề nghị UBND Thành phố rà soát bổ sung, báo cáo làm rõ một số nội dung sau:

1. Bổ sung báo cáo, đánh giá kết quả triển khai thực hiện các dự án thực hiện lựa chọn đấu thầu nhà đầu tư thời gian qua đã được HĐND Thành phố thông qua đưa vào danh mục thu hồi đất. Những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện làm căn cứ rà soát, đề xuất bổ sung các tiêu chí để quyết định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

2. Rà soát, giải trình sự trùng lặp của tiêu chí thứ 3 đã nêu “*Dự án không thuộc trường hợp đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai*” và điểm b tiêu chí thứ 4 về “*trừ các dự án thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng do địa phương tổ chức thực hiện*”.

3. Quy mô dự án nêu tại tiêu chí thứ 4 được UBND Thành phố đề xuất căn cứ quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã hết hiệu lực. Đề nghị UBND Thành phố làm rõ căn cứ đề xuất quy mô dự án đầu tư xây dựng khu đô thị để quyết định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

4. Đối với tiêu chí thứ 5: đề nghị điều chỉnh từ “*quyết định*” thành từ “*thông qua*” để đảm bảo đúng với thẩm quyền của HĐND Thành phố được quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai.

Đồng thời, đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ trình HĐND Thành phố quy tiêu chí quyết định lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị theo khoản 27, điều 79 Luật Đất đai để thực hiện và triển khai đồng bộ với các quy định tại Điều 20 Luật Thủ đô (hiện nay UBND Thành phố dự kiến trình tại kỳ họp tháng 9/2025 là chậm so với yêu cầu thu hút, lựa chọn nhà đầu tư để triển khai các dự án có sử dụng đất của Thành phố).

IV. Về dự thảo Nghị quyết

Nội dung dự thảo nghị quyết phù hợp với nội dung tờ trình của UBND Thành phố, đã được Sở Tư pháp thẩm định tại báo cáo số 390/BC-STP ngày 04/12/2024 và đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp. Đề nghị UBND Thành phố chỉ

đạo rà soát, chỉnh sửa dự thảo nghị quyết theo các ý kiến thẩm tra các Ban của HĐND Thành phố đã nêu.

Trên cơ sở giải trình, tiếp thu của UBND Thành phố và ý kiến thảo luận của đại biểu HĐND, các Ban HĐND Thành phố đề nghị HĐND Thành phố xem xét, quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Ban Kinh tế - Ngân sách kính trình HĐND Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- UBND Thành phố;
- Đại biểu HĐND Thành phố;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND Thành phố;
- VP UBND Thành phố;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Lưu: VT, KTNS. 

TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN



Hồ Văn Nga