

TỜ TRÌNH

**Đề nghị ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố
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 Thành phố**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

Để triển khai thi hành Điều 126 Luật Đất đai ngày 18/01/2024, thực hiện Chương trình kỳ họp thứ 21 của Hội đồng nhân dân Thành phố, căn cứ quy định tại Điều 146, 147 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Điều 37 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 của Chính phủ), Ủy ban nhân dân Thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố chấp thuận ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố 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 Thành phố, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Sự cần thiết

Luật Đất đai ngày 18/01/2024 (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024), trong đó quy định một số nội dung liên quan đến các dự án thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. Tại điểm a khoản 1 Điều 126 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. 2) 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.

Theo quy định nêu trên, việc ban hành tiêu chí để quyết định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là cơ sở cho công tác lập, thẩm định hồ sơ đề xuất dự án đầu tư để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn thành phố. Để đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh việc triển khai đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực đất đai, đảm bảo đúng các quy định của pháp luật, việc xây dựng Nghị quyết của HĐND Thành phố 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 thành phố là rất cần thiết. UBND Thành

phổ đã ban hành Quyết định số 2354/QĐ-UBND ngày 05/5/2024 về việc ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai 2024, Kế hoạch số 238/KH-UBND ngày 07/8/2024 về việc khắc phục tồn tại hạn chế được chỉ ra sau Hội nghị kiểm điểm năm 2023 về việc triển khai đấu thầu dự án có sử dụng đất còn chậm, trong đó có nội dung về xây dựng Nghị quyết nêu trên.

2. Cơ sở pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015, Luật sửa đổi, bổ sung Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019.

- Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020 và các Nghị định, văn bản hướng dẫn có liên quan.

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009.

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020.

- Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023 và các Nghị định, văn bản hướng dẫn có liên quan.

- Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 và các Nghị định, văn bản hướng dẫn có liên quan.

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024 và các Nghị định, văn bản hướng dẫn có liên quan.

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 ngày 29/6/2024.

3. Căn cứ đề nghị xây dựng văn bản theo trình tự, thủ tục rút gọn:

Đến nay, trên địa bàn thành phố có tổng số 32 dự án đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trong đó có 07 dự án đã được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư. Các hồ sơ đề xuất dự án còn lại chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư sẽ phải thực hiện đảm bảo các quy định pháp luật mới có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 như đã nêu trên. Tại Hội nghị kiểm điểm công tác năm 2023 của Ban Cán sự Đảng và Tập thể lãnh đạo UBND Thành phố đã chỉ ra tồn tại, hạn chế trong công tác đấu thầu dự án có sử dụng đất còn chậm, gây lãng phí nguồn lực của Thành phố và các địa phương. Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật Đất đai 2024, UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 2354/QĐ-UBND ngày 05/5/2024, Kế hoạch số 238/KH-UBND ngày 07/8/2024 về việc khắc phục tồn tại, hạn chế trong công tác đấu thầu dự án có sử dụng đất, trong đó đã giao nhiệm vụ xây dựng, tham mưu ban hành văn bản quy phạm pháp luật để tổ chức thi hành Luật Đất đai 2024 đến từng đơn vị, Sở, ban, ngành thành phố, trong đó có Nghị quyết quy định tiêu chí để quyết định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Tại Điều 146 Luật Ban hành Văn bản quy phạm pháp luật quy định: Trường hợp xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn bao gồm: 1) Trường hợp cấp bách để giải quyết những vấn đề phát sinh trong thực tiễn; 2) Cần sửa đổi ngay cho phù hợp với văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành. Với tính chất cấp bách, cấp thiết của Nghị quyết như đã nêu trên, việc đề nghị xây dựng Nghị quyết theo trình tự, thủ tục rút gọn là phù hợp và cần thiết. Thẩm quyền quyết định việc áp dụng trình tự, thủ tục rút gọn đối với Nghị quyết là của Thường trực HĐND Thành phố. Ngày 25/11/2024, HĐND Thành phố đã có Văn bản số 263/HĐND-BKTNS chấp thuận đề nghị xây dựng Nghị quyết quy định các tiêu chí để quyết định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn Thành phố theo trình tự, thủ tục rút gọn.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

a) Việc xây dựng 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 thành phố đảm bảo quy định pháp luật đất đai, đấu thầu, đầu tư, kinh doanh bất động sản,..., tạo sự công bằng, công khai minh bạch, phù hợp thực tiễn yêu cầu của địa phương, góp phần phát triển kinh tế- xã hội, an sinh- xã hội cho nhân dân trên địa bàn.

b) Triển khai thực hiện điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết

a) Dự thảo 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; 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.

b) Xây dựng dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố 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 Thành phố*” phù hợp quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình, yêu cầu thực tế.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai ngày 18/01/2024 quy định: Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu chí để thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc khoản 27 Điều 79 bao 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.

Tuy nhiên, việc cải tạo, chỉnh trang đô thị đã được quy định tại Điều 20 Luật Thủ đô có hiệu lực từ ngày 01/01/2025. Trong đó khoản 9 Điều 20 quy định: HĐND Thành phố quy định chi tiết các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều này. UBND Thành phố đã giao Sở Xây dựng nghiên cứu, tham mưu xây dựng quy định việc thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị theo quy định trên báo cáo UBND Thành phố trình HĐND Thành phố. Ngày 04/2/2025, UBND Thành phố đã ban hành Kế hoạch số 31/KH-UBND soạn thảo, ban hành văn bản triển khai thi hành Luật Thủ đô năm 2025, trong đó nội dung quy định về thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại Điều 20 Luật Thủ đô dự kiến trình tại kỳ họp tháng 9/2025. Vì vậy, đối với phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết này, UBND Thành phố đề xuất không áp dụng đối với dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị, cụ thể như sau:

Nghị quyết này quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai ngày 18/01/2024, 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 theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới;
- Dự án khu dân cư nông thôn.

2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền của Thành phố.
- Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại Nghị quyết này.

IV. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Tên Nghị quyết: 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 Thành phố.

2. Bố cục:

Bố cục, kết cấu của dự thảo Nghị quyết: gồm 04 Điều (từ Điều 1 đến Điều 4).

3. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết:

Dự thảo Nghị quyết gồm 04 Điều gồm các nội dung chính như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. 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. Có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 tại khu vực đấu thầu dự án 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 2024;

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 đất 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.

Việc các đơn vị, nhà đầu tư đề xuất các dự án đầu tư có sử dụng đất để thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư phải đảm bảo các tiêu chí theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 Điều 3 của Nghị quyết này.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

(Chi tiết tại Dự thảo Nghị quyết kèm theo Tờ trình).

Trên đây là 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 thành phố. UBND Thành phố kính trình HĐND Thành phố xem xét, quyết nghị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Ban KTNS - HĐND Thành phố;
- Các sở, ban, ngành Thành phố;
- VPUBTP: CVP, PCVP;
- các Phòng ĐT, TNMT, KTTH, TH;
- Lưu VT.

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

Dương Đức Tuấn