

Số: /TTr-UBND

Sóc Trăng, ngày tháng 10 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh 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 Sóc Trăng

DỰ THẢO
Lần 1

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng

Thực hiện 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; Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Được sự chấp thuận của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 12/8/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân 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 Sóc Trăng, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 tháng 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

2. Sự cần thiết ban hành

Trên cơ sở quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024:

“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”.

Nhằm triển khai thực hiện quy định của Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh, UBND tỉnh 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 Sóc Trăng” là cần thiết và phù hợp với thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

II. MỤC ĐÍCH, 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 tỉnh Sóc Trăng 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 của tỉnh.

b) Triển khai thực hiện điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025.

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 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 Sóc Trăng” phù hợp quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình, yêu cầu thực tế của tỉnh.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Thực hiện Quy định của Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh.

Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp các đơn vị có liên quan xây dựng dự thảo, tổ chức lấy ý kiến tham gia vào Dự thảo và hoàn thiện theo quy định; Sở Tư pháp đã tổ chức thẩm định, Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh đã họp cho ý kiến thống nhất trước khi trình Hội đồng nhân dân tỉnh.

IV. BỐ CỤC, NỘI DUNG CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Mục tiêu của Nghị quyết

Triển khai thực hiện điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025, 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 tỉnh.

2. Nội dung của Nghị quyết:

Nghị quyết của 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 trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng*” gồm các nội dung chính như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và 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 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.

2. Đối tượng áp dụng

Ủy ban nhân dân các cấp; các sở, ban, ngành trên địa bàn tỉnh, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, tổ chức thực hiện việc đấu thầu, giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 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 áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư phải đáp ứng các tiêu chí sau:

1. Thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Khoản 27 Điều 79 Luật đất đai 2024. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai 2024 thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất.

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

3. Phù hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; chương trình phát triển đô thị (nếu có) theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị.

4. Quy mô, diện tích 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 theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị phải có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

- Dự án Khu dân cư nông thôn: Dự án có quy mô sử dụng đất từ 03 ha trở lên.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai, thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định của pháp luật.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh theo chức năng, nhiệm vụ thường xuyên giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Trong quá trình thực hiện, trường hợp nội dung được quy định tại nghị quyết này chưa phù hợp hoặc các văn bản quy phạm pháp luật viện dẫn trong Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế; đồng thời phải báo cáo Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận để trình Hội đồng nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Nghị quyết tại kỳ họp gần nhất.

(Đính kèm dự thảo Nghị quyết Hội đồng nhân dân tỉnh)

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BTV. Tỉnh ủy; TT. Tỉnh ủy,
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở: TN&MT; KH&ĐT; XD; TP;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**