

Số: 4883 /TTr-UBND

Điện Biên, ngày 29 tháng 10 năm 2024

## TỜ TRÌNH

### 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 Điện Biên

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên.

Thực hiện quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp Luật năm 2015; Nghị quyết số 147/NQ-TTHĐND ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc chấp thuận đề nghị xây dựng Nghị quyết quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân tỉnh năm 2024.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XV, kỳ họp thứ mười Sáu 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 Điện Biên, nội dung cụ thể như sau:

## I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

### 1. Căn cứ pháp lý

Điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định “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 dự án quy định tại khoản 27 Điều 79<sup>1</sup> 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”.

### 2. Cơ sở thực tiễn

Trong thời gian qua tỉnh Điện Biên đã tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án khu đô thị, dịch vụ thương mại thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đất chưa được giải phóng mặt bằng, thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, có quy hoạch được duyệt, phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan... đã góp phần quan trọng vào việc thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, tăng thu ngân sách nhà nước, đẩy nhanh tiến độ đô thị hóa, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở, thương mại dịch vụ trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên để

<sup>1</sup> Khoản 27, Điều 79 quy định: “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”.

tạo cơ sở pháp lý cho việc tổ chức 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 (các dự án có sử dụng đất) giúp sàng lọc các nhà đầu tư có đủ năng lực tài chính, kinh nghiệm quản lý dự án và uy tín; đồng thời để tăng cường tính minh bạch, hạn chế tình trạng tiêu cực trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư, cần thiết phải có các tiêu chí cụ thể để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Với các cơ sở pháp lý và yêu cầu thực tiễn nêu trên 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 Điện Biên thực sự cần thiết.

## II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

**1. Mục đích:** Thiết lập khung pháp lý đảm bảo đầy đủ, thống nhất, để cụ thể hóa các quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 và khoản 27 Điều 79 của Luật Đất đai năm 2024.

**2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết:** Việc tham mưu ban hành Nghị quyết phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình, điều kiện thực tế của địa phương.

## III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

Sau khi có ý kiến chấp thuận của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh (tại Nghị quyết số 147/NQ-TTHĐND ngày 05 tháng 9 năm 2024), Sở Kế hoạch và Đầu tư đã phối hợp tổ chức xây dựng dự thảo Nghị quyết và lấy ý kiến của các cơ quan, đơn vị, địa phương; trên cơ sở nội dung tham gia ý kiến của các cơ quan, đơn vị, địa phương, báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

## IV. BỐ CỤC CỦA NGHỊ QUYẾT

Dự thảo Nghị quyết được bố cục gồm 6 điều:

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

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Điều 5. Điều khoản thi hành

*(Có dự thảo Nghị quyết kèm theo)*

Trên đây là Tờ trình 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

đặt trên địa bàn tỉnh Điện Biên, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT. Tỉnh ủy (b/c);
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Lưu: VT, TH ✓

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



*(Handwritten signature in blue ink)*

**Lê Thành Đô**

Số: /2024/NQ-HĐND

Điện Biên, ngày tháng năm 2024

**“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 Điện Biên**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN  
KHÓA XV, KỲ HỌP THỨ ....**

*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 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

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

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

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

*Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28 tháng 11 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 2 tháng 6 năm 2024;*

*Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 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; Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 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; Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 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 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;*

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Xét Tờ trình số ...../TTr-UBND ngày .....tháng....năm 2024 của Ủy ban nhân dân 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 Điện Biên; Báo cáo thẩm tra số...../BC-KTNS ngày...../ /2024 của Ban ngân sách HĐND tỉnh; ý kiến thảo luận của Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

## **QUYẾT NGHỊ:**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị quyết này quy định về các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 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 hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Ủy ban nhân dân các cấp, các sở, ban, ngành trên địa bàn tỉnh, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, tổ chức thực hiện, tham gia 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.

### **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 khu đô thị, khu dân cư nông thôn thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng đầy đủ các tiêu chí như sau:

1. Thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai.

2. Không đủ điều kiện đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai.

3. Quy mô về diện tích khu đất thực hiện dự án

a) Khu đô thị theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Khu dân cư nông thôn có quy mô diện tích sử dụng đất từ 03ha trở lên.

c) Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án bao gồm phần đất thuộc quy hoạch phát triển đô thị và phần đất phát triển nhà ở nông thôn thì áp dụng theo tiêu chí của khu đô thị để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

#### **Điều 4. Tổ chức thực hiện**

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

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

#### **Điều 5. Điều khoản thi hành**

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên khóa XV, kỳ họp thứ ... thông qua ngày .... tháng .... năm 2024 và có hiệu lực từ ngày ... tháng ... năm 2024./.

##### **Nơi nhận:**

- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ pháp chế các Bộ: Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư;
- Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy; HĐND; UBND tỉnh,
- UBND tỉnh; UBMTTQ VN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Đại biểu Quốc hội, Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Sở: KH&ĐT; TC; XD; NN&PTNT; GTVT; TNMT
- LĐ, CV VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Công TTĐT Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Báo Điện Biên Phủ;
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị - Nhà khách tỉnh;
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH**

**Lò Văn Phương**