

Số: /TTr-UBND

Điện Biên, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị ban hành Nghị quyết phê duyệt Danh mục các khu đất thực hiện 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 trên địa bàn tỉnh Điện Biên

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên

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 Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

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; 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;

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;

Căn cứ Nghị quyết số 10/2024/NQ-HĐND ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên 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.

UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết phê duyệt Danh mục các khu đất thực hiện 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 trên địa bàn tỉnh Điện Biên, nội dung chi tiết như sau:

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai năm 2024: 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:

“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.

b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực”.

- Điểm a, khoản 3, Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định **điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư** thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất như sau: *“a) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định”.*

- Điểm b, khoản 3, Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP quy định **quỹ đất dự kiến** thực hiện dự án có sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 phải đáp ứng điều kiện: *“b) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của pháp luật về đất đai”.*

Theo đó, việc phê duyệt Danh mục các khu đất thực hiện 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 trên địa bàn tỉnh Điện Biên **thuộc thẩm quyền quyết định của HĐND tỉnh**. Sau khi HĐND tỉnh xem xét phê duyệt Danh mục, UBND tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung sau làm cơ sở giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh:

- Theo quy định tại điểm a, khoản 7, Điều 126 Luật Đất đai năm 2024: *“Công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của Luật này”.*

- Theo quy định tại khoản 1, Điều 57 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP: *“1. Căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc công bố trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định làm cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Nội dung văn bản quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu*

lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất bao gồm kế hoạch, tiến độ, cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện và các nội dung khác có liên quan”.

II. CƠ SỞ XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT, NGUYÊN TẮC, TIÊU CHÍ QUYẾT ĐỊNH THỰC HIỆN 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

1. Cơ sở xây dựng Nghị quyết

Trên cơ sở rà soát, tổng hợp nhu cầu đề xuất danh mục các khu đất thực hiện 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 trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

2. Nguyên tắc xây dựng

Đảm bảo đúng trình tự thủ tục, thẩm quyền ban hành, phạm vi đối tượng áp dụng theo quy định của pháp luật; phù hợp với điều kiện thực tiễn tại địa phương và đảm bảo công khai minh bạch, thống nhất, tiết kiệm, hiệu quả

3. Điều kiện, tiêu chí 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

3.1 Đối với các dự án theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai năm 2024

- Đáp ứng các tiêu chí theo quy định tại Nghị quyết số 10/2024/NQ-HĐND ngày 04/11/2024 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 Điện Biên.

- Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 1, Điều 30 Luật Nhà ở năm 2023 phải bảo đảm yêu cầu triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt (theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023).

- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Vị trí, diện tích, loại đất, chỉ tiêu sử dụng đất phải phù hợp theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (theo quy định tại khoản 2 Điều 198, khoản 1 Điều 202, khoản 2 Điều 206, khoản 1 Điều 207 Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật có liên quan).

- Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt¹ (theo quy định tại khoản 7, Điều 5 và điểm a, khoản 1, Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023).

- Phù hợp với các yêu cầu, điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật có liên quan khác (nếu có).

¹ Áp dụng đối với khu đất dự kiến thực hiện dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc trường hợp tại điểm a, khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 và điểm g, khoản 2, Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP.

3.2 Đối với các dự án theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai năm 2024

- Thuộc các trường hợp theo quy định tại khoản 2 và điểm a, khoản 3, Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP.

- Phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan; Kế hoạch thực hiện quy hoạch (nếu có).

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

- Ngày 12/11/2024 UBND tỉnh đã ban hành Công văn số 5123/UBND-TH chỉ đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối chủ trì tham mưu triển khai thực hiện Nghị quyết số 10/2024/NQ-HĐND ngày 04/11/2024 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 Điện Biên.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư đã gửi Công văn số 2482/SKHĐT-KTĐN ngày 13/11/2024 đề nghị các cơ quan, đơn vị, địa phương trên địa bàn tỉnh đề xuất danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Tổng cộng đến hết ngày 22/11/2024 đã có 09 cơ quan, đơn vị, địa phương tham gia ý kiến lập danh mục gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp.

- Trên cơ sở đề xuất của các đơn vị và nội dung tổng hợp tham mưu của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 2582/TT-SKHĐT ngày 22/11/2024, UBND tỉnh đã thảo luận thống nhất các nội dung tại phiên họp ngày 25/11/2024, hoàn thiện nội dung trình Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy cho chủ trương, làm cơ sở trình HĐND tỉnh xem xét, thông qua.

IV. DANH MỤC CÁC KHU ĐẤT ĐỀ NGHỊ CHẤP THUẬN TẠI NGHỊ QUYẾT

1. Các khu đất thực hiện các dự án theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 (*chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo*).

2. Các khu đất thực hiện các dự án theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 (*chi tiết tại Phụ lục 2 kèm theo*).

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục

Ngoài phần căn cứ, dự thảo Nghị quyết gồm 03 điều:

Điều 1. Phê duyệt Danh mục các khu đất thực hiện 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 trên địa bàn tỉnh Điện Biên

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Điều 3. Điều khoản thi hành

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

Phê duyệt Danh mục các khu đất thực hiện 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 trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

(Có dự thảo Nghị quyết kèm theo).

Trên cơ sở các nội dung nêu trên, UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Nghị quyết phê duyệt Danh mục các khu đất thực hiện 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 trên địa bàn tỉnh Điện Biên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Các sở: KH&ĐT, TN&MT;
- Lưu: VT, KT.

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

Phạm Đức Toàn