

Số: 76/BC-BKTNS

Điện Biên, ngày 01 tháng 11 năm 2024

## BÁO CÁO

### Thẩm tra 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

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; Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023; Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023; 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 2 tháng 6 năm 2024;

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;

Thực hiện sự phân công của Thường trực HĐND tỉnh tại thông báo số: 216/TB-TTHĐND ngày 25/10/2024; Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh chủ trì, phối hợp với các Ban HĐND tỉnh thẩm tra 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, trên cơ sở Tờ trình số 4883/TTr-UBND ngày 29/10/2024 của UBND tỉnh; ý kiến tham gia tại phiên họp thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh có ý kiến như sau:

#### I. Hồ sơ dự thảo Nghị quyết

- Tài liệu trong hồ sơ: Bảo đảm theo quy định tại khoản 2, Điều 124 Luật ban hành Văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

- Thời gian nhận hồ sơ: Nhận ngày 29/10/2024, đủ điều kiện thẩm tra trình HĐND tỉnh.

#### II. Sự phù hợp với đường lối chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của nhà nước, tình hình, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương

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 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*) để chọn 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.

Do đó, việc UBND tỉnh trình HĐND 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, để giao đất, cho thuê đất là cần thiết và đúng thẩm quyền của HĐND tỉnh Theo qui định tại 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 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*”.

### **III. Nội dung của dự thảo nghị quyết**

Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh cơ bản nhất trí với nội dung 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 kèm theo tờ trình số 4883/TTr - UBND ngày 29/10/2024 của UBND tỉnh.

#### **1. Nội dung thống nhất**

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.

---

<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*”.

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.

## **2. Nội dung còn có ý kiến khác nhau:**

Tại phiên họp thẩm tra chiều ngày 01/11/2024 của Ban kinh tế - ngân sách HĐND tỉnh, Ban đã đề nghị UBND tỉnh làm rõ một số nội dung giữa tờ trình và dự thảo nghị quyết, một số cụm từ trong dự thảo nghị quyết. Các nội dung đã được UBND tỉnh và sở, ngành làm rõ tại phiên họp và được các đại biểu dự họp nhất trí.

## **IV. Hình thức, kỹ thuật trình bày dự thảo Nghị quyết**

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng đảm bảo các yêu cầu về thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản theo quy định.

Ban Kinh tế - Ngân sách kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

### ***Nơi nhận:***

- Như trên;
- TT. HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Các vị đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- LĐ VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Phòng CT HĐND;
- Lưu: VT.

**TM. BAN KINH TẾ NGÂN SÁCH  
TRƯỞNG BAN**

**Lý Thị Phương Diễm**