

Số: /TTr-SKH  
(Dự thảo)

Truyền Quang, ngày tháng 8 năm 2024

## TỜ TRÌNH

### Đề nghị ban hành 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 Tuyên Quang

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020); Văn bản số 2414//UBND-NC ngày 05/6/2024 của UBND tỉnh về xây dựng Nghị quyết quy phạm pháp luật của HĐND tỉnh.

Sở Kế hoạch và Đầu tư kính trình 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 Tuyên Quang, cụ thể như sau:

#### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

##### 1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 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;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

##### 2. Cơ sở thực tiễn

Thực hiện Kế hoạch số 76/KH-UBND ngày 22/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thi hành Luật đất đai số 31/2024/QH15 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Trong đó có nội dung giao Các sở, ngành được giao nhiệm vụ chủ trì soạn thảo văn bản quy phạm pháp luật có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố xây dựng, trình Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 và các nghị định hướng dẫn thi hành;

Thực hiện Văn bản số 2414//UBND-NC ngày 05/6/2024 của UBND tỉnh về xây dựng Nghị quyết quy phạm pháp luật của HĐND tỉnh. Trong đó giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan, đơn vị có liên quan 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 Tuyên Quang theo quy định tại khoản

1 Điều 126 Luật Đất đai 2024, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết.

Việc 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 Tuyên Quang để quy định chi tiết Khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 là cần thiết và phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh.

## **II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

### **1. Mục đích ban hành**

- Quy định chi tiết đầy đủ các điều, khoản mà Luật đã giao cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định.

- Bảo đảm sự phù hợp, đồng bộ và thống nhất giữa pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

### **2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết**

- Bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Bảo đảm tính hợp lý, nâng cao tính hiệu quả, khả thi, tạo điều kiện thuận lợi cho việc áp dụng trong thực tiễn.

## **III. QUÁ TRÌNH SOẠN THẢO**

Căn cứ quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Sở Kế hoạch và Đầu tư đã nghiên cứu, soạn thảo 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 Tuyên Quang.

Ngày ..., Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản số .../SKH-KTN "V/v xin ý kiến 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 Tuyên Quang" gửi các Ban, ngành của tỉnh xin ý kiến tham gia góp ý vào dự thảo. Kết quả, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã nhận được văn bản tham gia góp ý của ... cơ quan, đơn vị, ... cơ quan, đơn vị nhất trí với dự thảo Nghị quyết và có một số ý kiến. Trên cơ sở ý kiến tham gia bằng văn bản của các cơ quan, đơn vị, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tổng hợp, nghiên cứu, tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo Nghị quyết và gửi Sở Tư pháp thẩm định.

Ngày ..., Sở Tư pháp đã tổ chức họp Hội đồng tư vấn thẩm định dự thảo văn bản với sự tham gia của đại diện các cơ quan: Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh; các Sở: .... Tại cuộc họp, Hội đồng tư vấn thẩm định nhất trí với việc đề nghị 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 Tuyên Quang và nội dung dự thảo Nghị quyết do Sở Kế hoạch và Đầu tư soạn thảo và có một số ý kiến đề nghị giải thích rõ.

Căn cứ Báo cáo thẩm định số .../BC-STP ngày ... của Sở Tư pháp về kết quả thẩm định 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 Tuyên Quang và ý kiến của Hội đồng tư vấn thẩm định dự thảo văn bản, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiếp thu ý kiến và hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết.

## **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

### **1. Bố cục dự thảo văn bản**

Dự thảo Nghị quyết được bố cục thành 04 điều, cụ thể:

- Điều 1: Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng.

- Điều 2: Quy định các tiêu chí.

- Điều 3: Tổ chức thực hiện, trong đó Nghị quyết giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai, thực hiện Nghị quyết theo đúng quy định của pháp luật; Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện nghị quyết.

- Điều 4: Quy định hiệu lực của văn bản.

### **2. Nội dung dự thảo văn bản**

#### **2.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

- 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 đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024.

- Đối tượng áp dụng: Cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động quản lý, đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

#### **2.2. Quy định tiêu chí**

- Về quy hoạch, kế hoạch: Dự án phù hợp quy hoạch tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch chuyên ngành khác; Thuộc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Điều kiện về diện tích sử dụng đất, quy mô dân số và giải phóng mặt bằng

+ Có quy mô dân số từ 2.800 người hoặc diện tích sử dụng đất trên 20 ha.

+ Dự án không phân biệt quy mô diện tích đất, dân số thuộc khu vực có ý nghĩa quan trọng.

+ Khu đất chưa thực hiện giải phóng mặt bằng.

- Đối với trường hợp không đảm bảo các tiêu chí quy định nêu trên thì thực hiện việc thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### **\* Căn cứ pháp lý và giải trình việc xác định tiêu chí**

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

- Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024: “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;”

- Theo quy định tại điểm b khoản 12 Phụ lục VII Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng: “*Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở là 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*”.

- Theo quy định tại mục 2.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng: “*Quy mô dân số tối đa của một đơn vị ở là 20.000 người, quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 4.000 người (đối với các đô thị miền núi là 2.800 người);*”

Trên cơ sở các quy định nêu trên đề xuất tiêu chí quyết định đấu thầu dự án có sử dụng đất quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024: Có quy mô dân số từ 2.800 người hoặc diện tích sử dụng đất trên 20 ha.

#### **V. NHỮNG VẤN ĐỀ CÒN CÓ Ý KIẾN KHÁC NHAU:** Không có.

Sở Kế hoạch và Đầu tư kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về 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 Tuyên Quang, để Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành./.

*Hồ sơ gửi kèm theo Tờ trình gồm có*

(1) *Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc 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 Tuyên Quang (bản giấy và bản điện tử);*

(2) *Báo cáo số .../BC-STP ngày ... của Sở Tư pháp về kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc 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 Tuyên Quang (bản giấy và bản điện tử);*

(3) *Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý, thẩm định đối với dự thảo Nghị quyết (bản giấy và bản điện tử);*

(4) *Văn bản tham gia ý kiến của các cơ quan, đơn vị (bản giấy và bản điện tử);*

#### **Nơi nhận:**

- Như trên (quyết định);
- Các Sở: KH&ĐT, GTVT, TP, NN&PTNT, XD, TC, Nội vụ;
- UBND các huyện, thành phố;
- Giám đốc Sở;
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Các đơn vị thuộc Sở;
- Lưu VT, KTN

**GIÁM ĐỐC**