

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 5406 /UBND-XDĐT
V/v giải trình, tiếp thu ý kiến
thẩm tra của Ban Kinh tế -
Ngân sách Hội đồng nhân dân
thành phố tại cuộc họp ngày
27 tháng 11 năm 2024.

Cần Thơ, ngày 02 tháng 12 năm 2024

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Căn cứ ý kiến góp ý của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân thành phố tại cuộc họp ngày 27 tháng 11 năm 2024 thẩm tra dự thảo Nghị quyết trình tại kỳ họp thứ 18 của Hội đồng nhân dân thành phố khóa X, nhiệm kỳ 2021-2026 đối với Tờ trình số 318/TTr-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố đề nghị xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố 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, Ủy ban nhân dân thành phố giải trình, tiếp thu ý kiến như sau:

1. Về số lượng tiêu chí

- Theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, hiện nay không có quy định cụ thể về bộ tiêu chí này, do đó đề nghị địa phương căn cứ vào tình hình thực tế để ban hành.

- Theo hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 8263/BKHĐT-QLĐT ngày 09 tháng 10 năm 2024, đề nghị địa phương nghiên cứu, cân nhắc một số tiêu chí phù hợp với tình hình thực tế địa phương. Đồng thời nêu ví dụ 05 tiêu chí để địa phương tham khảo như: (1) Sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt; (2) Điều kiện về vị trí, diện tích của khu đất, quỹ đất dự kiến thực hiện dự án; (3) Nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất; (4) Phương án về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; (5) Quy mô dân số dự kiến, mật độ xây dựng.

- Qua tham khảo các địa phương khác, mỗi địa phương ban hành tiêu chí khác nhau, tuy nhiên chỉ xoay quanh 03 tiêu chí Ủy ban nhân dân thành phố đã trình, có thể tách nhỏ hoặc chi tiết ra.

Ví dụ: Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Trà Vinh quy định dự án phù hợp với quy hoạch tỉnh Trà Vinh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; phù hợp với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, kinh tế - xã hội của địa phương; thuộc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh; có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa quy định dự án phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và các quy hoạch khác có liên quan được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh.

- Qua tổng hợp ý kiến của các Bộ và tham khảo các địa phương, thì:

(1) Tiêu chí 1: đã bao gồm các vấn đề về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất.

(2) Tiêu chí 2: đảm bảo các yêu cầu về quy mô dân số, nhà ở theo chương trình phát triển nhà ở.

(3) Tiêu chí 3: đảm bảo phù hợp các quy hoạch về xây dựng.

- Ủy ban nhân dân thành phố đã tiếp thu và điều chỉnh tên phương án quy hoạch và sử dụng đất tại Quyết định số 1519/QĐ-TTg ngày 02 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 là: “*phương án phân bố và khoanh vùng đất đai*”.

- Các nội dung chi tiết liên quan đến quy mô, tiêu chuẩn kỹ thuật,... của các dự án khu đô thị và khu dân cư nông thôn đã được quy định tại các Luật, Nghị định liên quan, do đó đề nghị không quy định chi tiết.

2. Sự cần thiết ban hành

Theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đấu thầu và Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ, sơ bộ các bước tổ chức đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất bao gồm:

Bước 1: Hội đồng nhân dân thành phố ban hành bộ tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, làm cơ sở lập danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất.

Bước 2: Hội đồng nhân dân thành phố phê duyệt danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai.

Bước 3: Các cơ quan được Ủy ban nhân dân thành phố phân công lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư (trong đó phải đảm bảo các vấn đề về quy hoạch 1/2000 và các quy định khác về nhà ở, đất đai, xây dựng, đầu tư, kinh doanh bất động sản...).

Bước 4: Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Bước 5: Hội đồng nhân dân thành phố ban hành nghị quyết về thu hồi đất đối với dự án cụ thể.

Do đó, việc ban hành Nghị quyết này là hết sức cần thiết và cấp bách, là điều kiện đầu tiên để tiến hành thực hiện các thủ tục tiếp theo.

3. Bổ sung cơ sở thực tiễn:

Sau khi Luật Đất đai năm 2024 được ban hành, Thủ tướng Chính phủ đã nhiều lần có văn bản chỉ đạo, đôn đốc các địa phương đẩy nhanh tiến độ xây dựng và ban hành các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai theo thẩm quyền và trách nhiệm được giao trong Luật, nhằm tạo sự thống nhất, đồng bộ và cơ sở pháp lý để triển khai thi hành Luật Đất đai được thuận lợi; phát huy hiệu quả của các chính sách mới và tiến bộ mà Luật Đất đai đã đề ra. Cụ thể, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Công điện số 53/CĐ-TTg ngày 26 tháng 5 năm

2024, Công điện số 79/CĐ-TTg ngày 13 tháng 8 năm 2024 và Công điện số 105/CĐ-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2024.

Căn cứ Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Danh mục các dự án mời gọi đầu tư giai đoạn 2023-2025, định hướng đến năm 2030 (tại Quyết định số 2942/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2023 và Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2024). Trong đó, có 23 dự án nhà ở thương mại thuộc trường hợp phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư áp dụng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024. Đồng thời, thành phố đang tổ chức lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065; tổ chức lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố theo danh mục các dự án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được ban hành tại Quyết định số 1366/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố.

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 thành phố đối với các khu đất, dự án quy hoạch 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 để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn phù hợp với các quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu thầu và các quy định pháp luật khác có liên quan là cần thiết, là nội dung quan trọng để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo trình tự, thủ tục quy định hiện hành.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố 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 là cần thiết và cấp bách, đảm bảo sát với yêu cầu thực tiễn của thành phố.

4. Bổ sung căn cứ pháp lý có liên quan:

Tiếp thu ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách, Ủy ban nhân dân thành phố bổ sung các căn cứ pháp lý sau đây:

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

- Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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;

- 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.

5. Chi tiết phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Tiếp thu ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách, Ủy ban nhân dân thành phố chi tiết phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng như sau:

5.1. 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 có sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể: 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.

5.2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc tổ chức thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này.

6. Bổ sung nguyên tắc áp dụng tiêu chí:

- Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng đủ các tiêu chí quy định tại Nghị quyết này.

- Trường hợp 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 tiêu chí đối với khu đô thị để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Các tiêu chí quy định tại Nghị quyết này là cơ sở để Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật Đất đai 2024.

7. Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Tờ trình thay thế Tờ trình số 318/TTr-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024.

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố./.

(Đính kèm Tờ trình của Ủy ban nhân dân thành phố và dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố)

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT, PBTT.Thành ủy;
- CT, các PCT.UBNDTP;
- Các Ban HĐNDTP;
- VP.Đoàn ĐBQH&HĐNDTP;
- Sở: KHĐT, XD, TNMT, TC, TP;
- VP.UBNDTP (3DB);
- Lưu: VT,Htp

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



Dương Tấn Hiển