

UỶ BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số /BC-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO

Giải trình, bổ sung một số nội dung về dự thảo Nghị quyết của HĐND 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 trên địa bàn Thành phố.

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

Tiếp thu ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND Thành phố tại Báo cáo thẩm tra số 14/BC-BKTNS ngày 21/02/2025, UBND Thành phố đã rà soát và báo cáo giải trình, bổ sung một số nội dung về Nghị quyết của HĐND 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 trên địa bàn Thành phố như sau:

1. Bổ sung báo cáo, đánh giá kết quả triển khai thực hiện các dự án thực hiện lựa chọn đấu thầu nhà đầu tư thời gian qua đã được HĐND Thành phố thông qua đưa vào danh mục thu hồi đất. Những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện làm căn cứ rà soát, đề xuất bổ sung các tiêu chí để quyết định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đã được Quốc hội thông qua ngày 18/01/2024 và có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, trong đó quy định một số nội dung liên quan đến các dự án thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. Tại điểm a khoản 1 Điều 126 quy định: 1) 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 sau đây: 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. 2) 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.

Theo quy định nêu trên, việc ban hành tiêu chí để quyết định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là cơ sở cho công tác lập, thẩm định hồ sơ đề xuất dự án đầu tư trên địa bàn thành phố. Để đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh việc triển khai đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực đất đai, đảm bảo đúng các quy định của pháp luật, việc xây dựng Nghị quyết của HĐND Thành phố quy định 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 là rất cần thiết. UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 2354/QĐ/UBND ngày 05/5/2024, Kế hoạch số 238/KH-UBND ngày 07/8/2024 về việc triển khai thực hiện Luật Đất đai 2024, trong đó có nội dung về xây dựng Nghị quyết nêu trên.

Thực tế đến nay, trên địa bàn thành phố có tổng số **32 dự án** đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trong đó:

- **07 Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, gồm:**

+ 04 Dự án đã có Quyết định phê duyệt kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư xây dựng (theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ) bao gồm: Khu đô thị thông minh sinh thái Tầm Xá huyện Đông Anh; Khu đô thị mới G8 huyện Đông Anh; Khu đô thị mới G19 huyện Đông Anh; Khu đô thị mới Mê Linh huyện Mê Linh.

+ 03 Dự án đang giao UBND cấp huyện tổ chức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư (theo quy định tại Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ).

- **25 Dự án đang được xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư, trong đó:**

+ 21 Dự án được đề xuất trên cơ sở Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/5.000.

+ 04 Dự án được đề xuất trên cơ sở Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 hoặc có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (Khu đô thị mới G15 huyện Đông Anh; Khu đô thị mới tại ô đất I.5.2 và I.5.3 thuộc phân khu đô thị N1 huyện Mê Linh; Khu đô thị mới G16).

Tại Hội nghị kiểm điểm công tác năm 2023 của Ban Cán sự Đảng và Tập thể lãnh đạo UBND Thành phố đã chỉ ra tồn tại, hạn chế trong công tác đấu thầu dự án có sử dụng đất còn chậm, gây lãng phí nguồn lực của Thành phố và các địa phương, trong đó đã chỉ ra một trong những nguyên nhân là do sự thay đổi của các quy định pháp luật mới có điều chỉnh trực tiếp đối với công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án có sử dụng đất, bao gồm:

1. Điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024 quy định: *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. Điểm b Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2024 quy định điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này bao gồm: *Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.*

Trên cơ sở các nội dung nêu trên, việc trình HĐND Thành phố ban hành Nghị quyết quy định về tiêu chí 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 là rất cần thiết. Ngoài ra, đối với việc nghiên cứu tổ chức lập các Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 liên quan đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị

theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2024, UBND Thành phố đã có Thông báo số 54/TB-VP ngày 14/02/2025 thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND Thành phố tại buổi họp xem xét giải quyết khó khăn, vướng mắc một số nội dung về công tác quy hoạch, trong đó: *Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn UBND các quận, huyện có liên quan tổ chức lập, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 (đối với phạm vi đề xuất dự án đầu tư khu đô thị trên cơ sở Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/5.000 đã được phê duyệt); đồng thời hướng dẫn tổ chức lập các quy hoạch phân khu đô thị để triển khai chủ trương đầu tư dự án theo phương thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (nếu có).* Như vậy, đến nay UBND Thành phố đã từng bước thực hiện các giải pháp để đẩy nhanh công tác đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án có sử dụng đất trên địa bàn thành phố, qua đó nâng cao hiệu quả việc sử dụng đất góp phần phát triển kinh tế xã hội Thủ đô.

2. Rà soát, giải trình sự trùng lặp của tiêu chí thứ 3 đã nêu “*Dự án không thuộc trường hợp đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai*” và điểm b tiêu chí thứ 4 về “*trừ các dự án thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng do địa phương tổ chức thực hiện*”.

UBND Thành phố tiếp thu ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND Thành phố, qua đó bỏ phần quy định: “*trừ các dự án thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất do địa phương tổ chức thực hiện*” tại điểm b khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị quyết. Lý do: Đã được quy định tại khoản 3 Điều 3 dự thảo Nghị quyết.

3. Quy mô dự án nêu tại tiêu chí thứ 4 được UBND Thành phố đề xuất căn cứ quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã hết hiệu lực. Đề nghị UBND Thành phố làm rõ căn cứ đề xuất quy mô dự án đầu tư xây dựng khu đô thị để quyết định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Ngày 30/12/2024, Thủ tướng Chính phủ ban hành Nghị định số 175/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng (thay thế Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ), trong đó quy định tại phụ lục X: “*Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị 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*”.

Sau khi kiểm tra, rà soát: Điểm a, tiêu chí 4, Điều 3 của dự thảo Nghị quyết đảm bảo phù hợp với Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

4. Đối với tiêu chí thứ 5: đề nghị điều chỉnh từ “*quyết định*” thành từ “*thông qua*” để đảm bảo đúng với thẩm quyền của HĐND Thành phố được quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai.

UBND Thành phố tiếp thu ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND

Thành phố, chỉnh sửa cụm từ "quyết định" thành từ "thông qua" để đảm bảo đúng với thẩm quyền của HĐND Thành phố đã được quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai.

Trên đây là báo cáo giải trình, bổ sung, tiếp thu của UBND Thành phố. UBND Thành phố kính báo cáo HĐND Thành phố xem xét, thông qua và cho phép UBND Thành phố tiếp tục phối hợp với Ban Kinh tế - Ngân sách trong quá trình hoàn thiện dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Ban KTNS - HĐND Thành phố;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- VP UBNDTP: CVP, các PCVP,
Các phòng: ĐT, TNMT, KTTH, KTN;
- Lưu: VT, ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Đức Tuấn