

Số: /GM-UBND

TP. Quảng Ngãi, ngày tháng 02 năm 2023

GIẤY MỜI

V/v họp bàn xử lý vướng mắc trong cơ chế lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án chỉnh trang đô thị ngoài ngân sách

UBND thành phố tổ chức họp bàn giải pháp xử lý đối với các vướng mắc liên quan đến đề xuất dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi; do đồng chí Trà Thanh Danh – Chủ tịch UBND thành phố chủ trì.

I. Thành phần mời tham dự:

1. **Ở tỉnh:** Đại diện lãnh đạo các Sở, ngành: Tư pháp, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính; Thanh tra tỉnh.

2. Ở thành phố:

- Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch;

- Chủ tịch UBND phường Nghĩa Chánh;

- Lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư G&T (Nhà đầu tư đề xuất dự án);

- Đại diện Lãnh đạo Văn phòng thành phố.

II. Thời gian: Vào lúc 14 giờ 00 phút - ngày 10/02/2023 (Chiều Thứ 6).

III. Địa điểm: Tại Phòng họp số 1 – Trụ sở UBND thành phố.

IV. Chuẩn bị nội dung cuộc họp:

1. **Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Phòng Quản lý đô thị thành phố:** Chịu trách nhiệm phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư G&T chuẩn bị toàn bộ tài liệu có liên quan để phục vụ cho các thành phần tham dự tại cuộc họp; nghiên cứu, đối chiếu kỹ quy định của pháp luật hiện hành để báo cáo phương án giải quyết tại cuộc họp.

2. **Công ty Cổ phần Đầu tư G&T:** Báo cáo, trình chiếu tổng quan về dự án và các vướng mắc đề nghị giải quyết liên quan đến dự án tại cuộc họp.

IV. Kính đề nghị các Sở, ngành tỉnh quan tâm nghiên cứu trước các nội dung còn vướng mắc và có ý kiến tại cuộc họp về các vấn đề sau của Dự án: (Có báo cáo tổng quan về Dự án kèm theo Giấy mời này)

1. Dự án được đề xuất lựa chọn Nhà đầu tư theo hình thức Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, tuy nhiên trong ranh giới đề xuất dự án có tồn tại **tài sản công** (khu nhà tập thể (khu B) của Trường cao đẳng Sư phạm Quảng Ngãi (nay là

trường đại học Phạm Văn Đồng); nhà văn hóa, kênh mương nội đồng, đường giao thông nội đồng do UBND phường Nghĩa Chánh quản lý; trụ điện của Trung tâm truyền tải năng lượng); **đất công** (đất giao thông, đất nghĩa địa, đất thủy lợi, đất chưa sử dụng,...) thì thực hiện lựa chọn Nhà đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hay đấu thầu và làm theo quy định nào thì phù hợp với hiện trạng dự án như thế này (*theo quy định tại Khoản 1, Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 chỉ quy định việc lựa chọn nhà đầu tư được tiến hành thông qua một trong các hình thức sau: "a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu; c) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này" ... qua rà soát UBND thành phố không thấy có quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với một dự án đầu tư*).

2. Việc thực hiện dự án theo hình thức Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có phải xác định xem xét các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ theo quy định tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập hay không trong khi Quyết định này chỉ áp dụng cho các dự án thuộc trường hợp thực hiện theo Điều 73 Luật Đất đai 2013; còn các dự án đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư làm chỉnh trang đô thị thì Nhà nước vẫn thu hồi đất theo Điều 62 Luật Đất đai.

3. Đối với loại hình dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách thực hiện theo hình thức Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, sau khi thực hiện công tác BT, GPMB và tái định cư, Nhà nước đã thu hồi đất thì có giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư đã trúng thầu để thực hiện triển khai đầu tư dự án được hay không (*Một số quan điểm hiện nay cho rằng việc giao đất cho Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện dự án không được quy định trong Luật đất đai 2013 nên không giao đất được do Luật đất đai 2013 chỉ có quy định giao đất cho Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án*).

4. Đối với phần Đất thương mại, dịch vụ (*Nhà xe ô tô Bình Tâm đang sử dụng*) và phần đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (*Công ty Cổ phần Nông sản Quảng Ngãi đang sử dụng*) nằm trong khu vực đề xuất dự án thì có cơ chế nào để Nhà nước có được thu hồi phần đất này giao cho Nhà đầu tư sau khi thực hiện đấu thầu hay không, nếu không thì cách thức nào để triển khai thực hiện đối với loại đất này.

Đề nghị các đồng chí tham dự đúng thành phần và thời gian quy định./.

Nơi nhận:

- Như thành phần mời;
- Lưu: VT, hnam.

TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG

Bạch Khôi Nam

BÁO CÁO TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN (kèm theo Giấy mời)

Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Nghĩa Chánh do Công ty Cổ phần đầu tư G&T (gọi tắt là Công ty) đề xuất đầu tư tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi. Dự án được đề xuất thực hiện theo hình thức “**Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án**”.

Dự án được đề xuất quy mô khoảng 77.245m², đối chiếu với bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định năm 2019 thuộc tờ bản đồ số 03, 55, 56, 57 phường Nghĩa Chánh; hiện trạng sử dụng đất theo thuyết minh hồ sơ gồm: đất chuyên trồng lúa nước: 33.251,9m²; Đất trồng cây hàng năm khác: 2.557,7m²; Đất trồng cây lâu năm: 3.984,1m²; Đất ở đô thị: 15.766,4m²; đất giao thông: 6.890,6m²; đất công trình năng lượng: 75,1m²; đất sinh hoạt cộng đồng: 496,6m²; đất thương mại, dịch vụ: 1.185m²; đất nghĩa trang, nghĩa địa: 10.760,9m²; đất thủy lợi: 1.661,3m², đất chưa sử dụng: 615,3m². Trong đó:

- Đất do Nhà nước quản lý gồm: đất giao thông, đất nghĩa trang, nghĩa địa, đất thủy lợi, đất chưa sử dụng; Nhà văn hóa.

- Đất do tổ chức quản lý: Đất thương mại, dịch vụ (Nhà xe ô tô Bình Tâm đang sử dụng) và phần đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (Công ty Cổ phần Nông sản Quảng Ngãi đang sử dụng).

- Tài sản công: Trong khu vực dự án có 01 tuyến đường bê tông xi măng có chiều dài khoảng 213m, 01 nhà văn hoá thôn, 01 trụ điện của Trung tâm truyền tải điện năng lượng, khu nhà tập thể (khu B) của Trường Cao đẳng sư phạm Quảng Ngãi (nay là Trường đại học Phạm Văn Đồng).

Hiện nay theo Thông báo số 138/TB-STNMT ngày 10/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về Thẩm định các điều kiện về đất đai đối với dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, Dự án hiện phải giải quyết, tháo gỡ các nội dung trọng tâm như sau:

- Phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi: (1) Chuẩn xác lại quy mô, ranh giới, diện tích đề xuất thực hiện dự án để Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ theo quy định tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; (2) lập thủ tục bổ sung diện tích đề xuất thực hiện dự án trong Kế hoạch sử dụng đất của thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt; (3) cập nhật đúng ranh giới khu đất chưa hiện trạng theo nội dung góp ý của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 4466/UBND-XD ngày 02/12/2022.

- Chủ động phối hợp với đơn vị liên quan khi thẩm định ban hành chủ trương đầu tư cần xác định tên, mục tiêu, quy mô dự án đảm bảo đúng với quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

- Lưu ý trong khu vực thực hiện dự án có phần diện tích đất mồ mã hiện trạng khá lớn, trong quá trình triển khai dự án phải tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư và có phương án để hỗ trợ di dời theo đúng quy định. Ngoài ra, có một phần hệ thống đường dây truyền tải điện 110kV do Trung tâm Truyền tải điện năng Núi Bút quản lý cần phải tham khảo ý kiến của cơ quan chuyên ngành và một phần diện tích đất do các tổ chức đang sử dụng cần có phương án xử lý như: Diện tích đất thương mại, dịch vụ (nhà xe ô tô Bình Tâm), diện tích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp do Công ty Cổ phần Nông sản Quảng Ngãi sử dụng và khu nhà tập thể (khu B) của Trường cao đẳng Sư phạm Quảng Ngãi (nay là trường đại học Phạm Văn Đồng).

- Dự án có tên “Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị” do đó đề nghị đơn vị đề xuất dự án phối hợp với Sở xây dựng và các Sở, ngành có liên quan bổ sung hồ sơ về các tiêu chí của khu dân cư chỉnh trang./.