*Đề xuất các tiêu chí*

Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất 03 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) Có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết 1/500 *(nếu có)* được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

(3) Có quy mô diện tích sử dụng đất từ 20 ha trở lên *(đối với Khu đô thị)* hoặc từ 10 ha trở lên *(đối với Khu dân cư nông thôn)* và chưa hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Khu đô thị: Các vị trí thực hiện dự án đáp ứng các tiêu chí về khu đô thị thuộc Quy hoạch khu vực phát triển đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Khu dân cư nông thôn: Vị trí thực hiện dự án tại các khu vực phát triển nhà ở còn lại.

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

Cơ sở đề xuất:

- Đối với tiêu chí 1 (*thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất*) và tiêu chí 2 (*có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt)* căn cứ theo quy định tại Điều 79 Điều 126 Luật Đất đai.

- Đối với tiêu chí 3 về quy mô diện tích sử dụng đất của dự án.

+ 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 quy định tại khoản 27 Điều 79 phù hợp với tình hình thực tế của địa phương *(điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai).*

+ Khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai 2024 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”.*

+ Theo pháp luật về xây dựng: Tại điểm b Mục 12 Phụ lục VII của Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 và tại điểm 3 Mục 7 Phụ lục IX của Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định:

*a) 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 phân khu được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên đối với trường hợp quy hoạch phân khu không xác định rõ các đơn vị ở;*

*…*

*3.* *Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở là dự án đầu tư xây dựng cụm công trình nhà ở tại đô thị hoặc khu nhà ở tại nông thôn, được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được phê duyệt và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Mục này”.*

+ Theo quy định tại Mục 2.2 Phần 2 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng quy định:

*2.2 Yêu cầu về đơn vị ở:*

*- 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);*

*- Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị được quy định theo từng loại đô thị tại Bảng 2.2. Đối với khu vực quy hoạch là nội thành, nội thị tại các đô thị loại đặc biệt thì áp dụng chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị như quy định đối với đô thị loại I. Các đô thị khác thuộc đô thị loại đặc biệt căn cứ vào định hướng quy hoạch để áp dụng chỉ tiêu đối với đô thị cùng loại.*

Như vậy:

- Đối với các dự án thuộc địa bàn phường, thị trấn, khu vực quy hoạch đô thị nếu có quy mô sử dụng đất dưới 20ha sẽ không đủ điều kiện là khu đô thị *(và không là “khu dân cư nông thôn” do không thuộc khu vực nông thôn)*, không phù hợp với quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai 2024 để tổ chức đấu thầu dự án. Do đó, để tránh vướng mắc trong việc đề xuất tên, mục tiêu dự án phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và xây dựng, đề xuất dự án khu đô thị đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

- Đối với khu dân cư nông thôn: Dự án khu dân cư nông thôn được thực hiện ở địa bàn các xã, các khu vực chưa được quy hoạch đô thị. Pháp luật về xây dựng không quy định diện tích sử dụng đất; pháp luật về đất đai để HĐND 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 *(điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai).*