|  |  |
| --- | --- |
| ỦY BAN NHÂN DÂNTỈNH HÀ TĨNH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc |

**Dự thảo**

**QUY ĐỊNH**

**Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất; chi tiết về giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.**

(*Ban hành kèm theo Quyết định số …../2021/QĐ-UBND ngày ….. tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh*)

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** **Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất thuộc khu đất thực hiện dự án đầu tư để tách phần diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai; đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích; đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà các diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thành dự án độc lập để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Quy định cụ thể khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, (gọi tắt là Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) về rà soát, công bố công khai danh mục, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

**Điều 2.** **Đối tượng áp dụng**

1. Đối với các dự án đầu tư thuộc nhóm dự án quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013, kể cả các dự án đã được chấp thuận đầu tư, đã có quyết định thu hồi đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất (Trừ trường hợp dự án có quy định khác của Chính phủ).

2. Khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất.

3. Người chịu trách nhiệm trước nhà nước đối với đất được giao để quản lý theo quy định tại điều 8 Luật đất đai.

4. Các nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

5. Các cơ quan quản lý nhà nước trong việc giải quyết các thủ tục hành chính của dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

6. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã (gọi tắt là UBND cấp huyện); Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (gọi tắt là UBND cấp xã) và cơ quan quản lý nhà nước có liên quan;

7. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc giao, cho thuê đất nhỏ hẹp.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ VÀ TỶ LỆ DIỆN TÍCH ĐẤT THUỘC KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ ĐỂ TÁCH PHẦN DIỆN TÍCH ĐẤT DO NHÀ NƯỚC GIAO ĐỂ QUẢN LÝ; QUY ĐỊNH VỀ RÀ SOÁT, CÔNG BỐ CÔNG KHAI DANH MỤC, VIỆC LẤY Ý KIẾN NGƯỜI DÂN VÀ CÔNG KHAI VIỆC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP DO NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ**

**Điều 3**. **Điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập**

1. Điều kiện, tiêu chí

Phần diện tích đất để xem xét tách thành dự án độc lập phải đáp ứng được các điều kiện sau:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được UBND tỉnh phê duyệt, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc tỷ lệ 1/2000), quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch nông thôn mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập phải nằm liền thửa, có vị trí bám đường giao thông hiện trạng, đảm bảo kết nối, kết cấu hạ tầng đồng bộ với dự án liền kề hoặc khu vực hiện hữu để đảm bảo tính đồng bộ và khả thi;

c) Vị trí,hình thể, kích thước, diện tích đảm bảo đủ điều kiện để quy hoạch đáp ứng quy chuẩn kỹ thuật xây dựng theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về Ban hành QCVN 01:2021 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng của Bộ Xây dựng, đồng thời hài hòa về không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực lân cận;

d) Không ảnh hưởng đến việc sản xuất nông nghiệp, sản xuất, kinh doanh thương mại dịch vụ và đời sống của khu vực liền kề;

2. Quy mô và tỷ lệ diện tích

Việc tách phần diện tích đất tại khoản 1, Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020) được quy định như sau:

a) Nhóm dự ánthương mại dịch vụ.

- Đối với dự án thực hiện tại các xã trong Khu kinh tế hoặc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn hoặc ngành nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ:

+ Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất dưới 0,5 ha: Tỷ lệ diện tích các loại đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án trên 40% và có diện tích tối thiểu là 2.000 m2.

+ Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất từ 0,5 ha trở lên: Tỷ lệ diện tích các loại đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án vượt quá 35% và có diện tích tối thiểu là 1.500 m2.

- Đối với các dự án thực hiện tại địa bàn thành phố Hà Tĩnh và thị xã Hồng Lĩnh, thị xã Kỳ Anh (trừ các xã trong Khu kinh tế):

+ Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất dưới 0,5 ha: Tỷ lệ diện tích các loại đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án vượt quá 25% và có diện tích tối thiểu là 1.000 m2.

+ Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất từ 0,5 ha đến dưới 2ha: Tỷ lệ diện tích các loại đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án vượt quá 30%.

+ Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất từ 2ha trở lên: Tỷ lệ diện tích các loại đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án vượt quá 35%.

b) Nhóm dự án không phải là dự án thương mại dịch vụ hoặc không thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc không thực hiện tại địa bàn ưu đãi đầu tư.

- Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất dưới 1,0 ha: Tỷ lệ diện tích các loại đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án vượt quá 20% và có diện tích tối thiểu là 2.000 m2

- Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất từ 1,0 đến dưới 2ha: Tỷ lệ diện tích các loại đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án vượt quá 25%.

- Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất từ 2ha đến 5ha: Tỷ lệ diện tích các loại đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án vượt quá 30%.

- Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất trên 5ha: Tỷ lệ diện tích các loại đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án vượt quá 35%.

3) Đối với các dự án không đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 điều này nhưng xét thấy việc tách thành dự án độc lập làm giảm lợi ích nhà nước (giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, phá vở quy hoạch, tác động xấu đến môi trường, tiềm ẩn gây nên vấn đề xã hội phức tạp hoặc thuộc nhóm ngành nghề đặc biệt đối với địa phương đang rất cần có dự án đầu tư,...), trên cơ sở tình hình thực tế tại địa phương, thuộc diện trường hợp cá biệt, đặc thù thì Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc UBND cấp huyện báo cáo trình UBND tỉnh xem xét, quyết định (không tách thành dự án độc lập).

4) Các dự án không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 điều này thì thực hiện theo quy định tại điểm b mục 5 khoản 13 điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

5) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 4 điều này được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

**Điều 4. Rà soát, công bố công khai danh mục, lấy ý kiến người dân và giao, cho thuê các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý**

1. Tiêu chí xác định thửa đất có diện tích nhỏ hẹp.

a) Đối với diện tích xen ghép vào đất ở:

- Đảm bảo các quy định nêu tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP;

- Các thửa đất không đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 8 quy định kèm theo Quyết định số 37/2020/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh Ban hành Quy định một số nội dung của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh để thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh hoặc những thửa đất có diện tích lớn hơn, hình thể phức tạp không đảm bảo các điều kiện để bố trí nhà ở riêng lẻ hoặc không có lối vào (nằm giữa khu dân cư, có các cạnh tiếp giáp đất khu dân cư hiện trạng).

- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 và các quy hoạch khác có liên quan.

b). Đối với thửa đất xen ghép vào đất phi nông nghiệp (trừ đất ở), gồm: Đất xây dựng trụ sở, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất công công thì căn cứ vào quy hoạch xây dựng, quy hoạch mặt bằng sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan.

c). Trước khi xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm, UBND cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo UBND cấp xã rà soát các thửa đất nhỏ hẹp (theo các tiêu chí quy định tại điểm a và điểm b mục này), đủ điều kiện để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất liền kề để đưa vào kế hoạch sử dụng đất.

2. Cách thức, nội dung rà soát các thửa đất nhỏ hẹp.

a) Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xác định mục đích dự kiến giao, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp. Thửa đất nhỏ hẹp dự kiến giao, cho thuê và thửa đất liền kề phải cùng một mục đích sử dụng đất theo quy hoạch để có thể hợp lại thành một thửa đất mới; khi được hợp thửa thì quy mô, hình thể thửa đất mới phải đảm bảo thuận tiện trong việc thiết kế, kiến trúc, đáp ứng yêu cầu về mỹ quan cho đô thị hoặc khu dân cư nông thôn.

b) Giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

c) Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng các thửa đất liền kề;

d) Số lượng các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý tại thời điểm rà soát đảm bảo điều kiện được giao đất, thuê đất, hợp thửa đất.

Trên cơ sở kết quả rà soát các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý của UBND cấp xã, UBND cấp huyện phê duyệt kết quả rà soát để làm căn cứ đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

3. Công bố, công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp.

Sau khi Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được phê duyệt, UBND cấp huyện chỉ đạo UBND cấp xã công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, trong đó thể hiện rõ diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất của từng thửa đất nhỏ hẹp tại trụ sở UBND cấp xã và tại nhà văn hóa khối phố, thôn, xóm nơi có đất, thời gian công khai là 07 ngày làm việc kể từ ngày công bố (có biên bản niêm yết công khai các nội dung nêu trên và biên bản kết thúc công khai theo quy định).

Kết thúc công khai, UBND cấp xã có trách nhiệm trả lời bằng văn bản các ý kiến của người dân nơi có đất, người sử dụng đất liền kề về các kiến nghị liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất các thửa đất liền kề (nếu có).

4. Lấy ý kiến về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp.

Sau khi đã thực hiện xong việc công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, UBND cấp xã gửi văn bản lấy ý kiến các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân liền kề về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp dự kiến giao đất, cho thuê đất (sau 7 ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản lấy ý kiến của UBND cấp xã, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất liền kề nếu không có ý kiến phản hồi bằng văn bản thì xem như không có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ, hẹp liền kề được công bố).

5. Công bố, công khai, danh sách tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xin giao đất, cho thuê đất.

Sau khi đã xác định được tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu giao đất, cho thuê đất đối với phần diện tích này, UBND cấp xã thực hiện các nội dung sau:

a) Hướng dẫn tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất;

b) Công khai tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xin giao đất, thuê đất tại trụ sở UBND cấp xã và tại nhà văn hóa khối phố, thôn, xóm nơi có đất để lấy ý kiến người dân nơi có đất (thời gian công khai là 15 ngày làm việc kể từ ngày công bố). Việc công khai được thực hiện trước khi ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất (có biên bản niêm yết công khai các nội dung nêu trên và biên bản kết thúc công khai theo quy định có đại diện tổ dân phố và chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận).

6. Thông báo với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ, hẹp.

Trước khi giao đất, cho thuê đất. UBND cấp xã phải thông báo cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất liền kề thửa đất đã công khai nêu trên biết được kế hoạch, chủ trương và hình thức giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp.

7. Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất

a) Sau khi hoàn thành lấy ý kiến về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp; Công bố, công khai, danh sách tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xin giao đất, cho thuê đất và thông báo với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ, hẹp của UBND cấp xã trình UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức việc giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Về lập quy hoạch chi tiết mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500, do phòng Tài nguyên chủ trì thực hiện, tham mưu cho UBND huyện phê duyệt làm căn cứ giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Hồ sơ thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp thực hiện theo quy định hiện hành. Sau khi được giao đất, cho thuê đất thì chủ sử dụng đất thực hiện hợp thửa đất với thửa đất liền kề; thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp các thửa đất nhỏ hẹp có cạnh tiếp giáp với các chủ sử dụng của thửa đất liền kề mà có từ 02 chủ sử dụng đất trở lên có nhu cầu được giao đất, cho thuê đất có diện tích nhỏ hẹp thì thực hiện việc giao đất, cho thuê đất bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 57/2019/QĐ-UBND ngày 18/10/2019 của UBND tỉnh Ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất và đấu giá quyền khai thác khoáng sản trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh và các quy định khác của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tổ chức thực hiện.

**Chương III**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 5.** Trách nhiệm của các Sở, địa phương

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, có văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư về các dự án đủ điều kiện (hoặc không đủ điều kiện), tiêu chí, tỷ lệ, quy mô để tách khu đất tại Khoản 1 Điều 1 thành dự án độc lập khi cho ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu UBND tỉnh xử lý các trường hợp khác theo đề xuất của UBND cấp huyện.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh các nội dung liên quan đến dự án đầu tư khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Phối hợp với cơ quan chủ trì hướng dẫn, tổ chức thực hiện quyết định này.

3. Sở Xây dựng

a) Có ý kiến về các dự án độc lập có vị trí, hình thể, kích thước, diện tích đảm bảo đủ điều kiện để quy hoạch đáp ứng quy chuẩn kỹ thuật xây dựng theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về Ban hành QCVN 01:2021 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng của Bộ Xây dựng và các nội dung liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành để tách khu đất tại Khoản 1 Điều 1 thành dự án độc khi có đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Phối hợp với cơ quan chủ trì hướng dẫn, tổ chức thực hiện quyết định này.

4. UBND cấp huyện

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc, loại đất, chủ sử dụng đất khi cho ý kiến về hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Khi có văn bản chấp thuận của UBND tỉnh về tách thành dự án độc lập; UBND huyện, thành phố chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá QSD đất theo quy định của pháp luật đất đai.

**Điều 6.** Những nội dung chưa đề cập tại quy định này thì thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai hiện hành.

Trong quá trình thực hiện quy định này, trường hợp có vướng mắc, khó khăn, yêu cầu phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, bổ sung, sửa đổi cho phù hợp./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như Điều 2; - Bộ Tài nguyên và Môi trường (để b/c); - Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp; - TTr. Tỉnh ủy, TTr. HĐND tỉnh; - Website Chính phủ; - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh; - Các Ban HĐND tỉnh; - Báo Hà Tĩnh, Đài PT-TH tỉnh; - Chánh VP, các Phó VP; - Trung tâm TT-CB-TH tỉnh; - Lưu: VT, NC, NL2. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ TỊCH** |