

QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này áp dụng đối với trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước quản lý mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất chủ đầu tư đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý tại khoản 1 Điều này thành dự án độc lập khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước quản lý.

2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý sử dụng quy định tại Điều 7 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện và các Sở, ban, ngành tỉnh có liên quan đến dự án đầu tư sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Dự án độc lập theo Quyết định này là dự án đầu tư mới, hoạt động độc lập với các dự án khác.

2. Chiều sâu tối thiểu của thửa đất (hoặc khu đất) tách thành dự án độc lập theo Quyết định này được hiểu là đoạn thẳng ngắn nhất nối các đỉnh thửa đất (hoặc khu đất) xuống vuông góc với đường chỉ giới xây dựng.

Điều 4. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

1. Phần diện tích đất do Nhà nước quản lý được xem xét tách thành dự án độc lập khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

2. Điều kiện, tiêu chí

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có), Quy chế quản lý kiến trúc đô thị (nếu có), Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn (nếu có) và các quy hoạch khác có liên quan; phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được cấp thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với dự án đầu tư liền kề hoặc khu vực hiện hữu có liên quan;

b) Đất không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết của cấp thẩm quyền theo quy định;

c) Phải liền thửa, không bị chia cắt bởi các thửa đất do chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư;

d) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc đường giao thông dự kiến theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt từ cấp V đồng bằng trở lên; độ dài cạnh tiếp giáp đường giao thông tối thiểu là 20m, chiều sâu tối thiểu là 20m tính từ chỉ giới xây dựng.

3. Quy mô, tỷ lệ:

a) Đối với dự án sản xuất kinh doanh; thương mại, dịch vụ; nhà ở: Tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập là từ 20% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 1.000m². Khi phần diện tích đất này từ 5.000m² trở lên thì không xét đến tỷ lệ.

b) Đối với các dự án còn lại không thuộc quy định tại điểm a khoản này: tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập là từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 2.000m². Khi phần diện tích đất này từ 10.000m² trở lên thì không xét đến tỷ lệ.

c) Trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a, điểm b khoản này chỉ tính trên phần diện tích đất mở rộng;

d) Phần diện tích đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang an toàn giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4. Phần diện tích đất do Nhà nước quản lý đảm bảo các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này; theo dõi, kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh để kịp thời xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung.

b) Phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư tham gia ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư, ý kiến xác định phần diện tích đất có đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo chức năng, nhiệm vụ của ngành.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, các ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để thẩm định dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, Điều 1 Quyết định này. Khi thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư, nếu xét thấy khu đất đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ thì tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tách thành dự án độc lập để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Sở Xây dựng

Phối hợp rà soát các quy hoạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 Quyết định này và có ý kiến trong việc xác định phần diện tích đất này có đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập khi tham gia thẩm định chủ trương đầu tư dự án.

4. Các Sở, ban, ngành tỉnh có liên quan

Phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia góp ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan phần diện tích đất do Nhà nước quản lý và chịu trách nhiệm về tính chính xác của nguồn gốc đất, tài sản trên đất, tình hình tranh chấp trong quá trình tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư dự án, xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập (kèm sơ đồ chi tiết khu đất). Kiểm tra,

xác nhận việc hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối hạ tầng trong khu vực theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan thực hiện các thủ tục và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương tách thành dự án độc lập.

Điều 6. Tổ chức thực hiện và hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 01 năm 2025 và thay thế Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

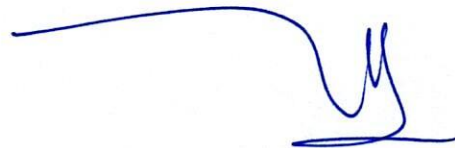
2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện Quyết định này.

Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, yêu cầu Thủ trưởng các Sở, ban, ngành tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Chính phủ;
- Vụ Pháp chế thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL thuộc Bộ Tư pháp;
- TT/TU, TT/HĐND tỉnh;
- CT & các PCT/UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các ban Đảng và đoàn thể tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- LĐVP/UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT + NC/KT.bnt.

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



Nguyễn Phước Thiện