

Số: /2022/QĐ-UBND

Đồng Tháp, ngày tháng năm 2022

## 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 và 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 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 149/TTr-STNMT ngày 08 tháng 3 năm 2022 và Biên bản số 106/BB-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2022 của UBND Tỉnh.*

## 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 8 Luật Đất đai năm 2013.

3. UBND cấp huyện.

4. 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. Đất do Nhà nước quản lý tại Quyết định này là phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013, 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 (không bao gồm đất đã được giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Nhà nước quản lý).

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

3. Chiều sâu tối thiểu của thửa đất (hoặc khu đất) tách thành dự án độc lập theo Quy 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 quy hoạch phân khu, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng xã, 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 Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được cấp thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với dự án đầu tư liên kê 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 cùng dự án đầu tư đó;

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 phân 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 1.000m<sup>2</sup>. Khi phân diện tích đất này từ 5.000m<sup>2</sup> 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 phân 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 2.000m<sup>2</sup>. Khi phân diện tích đất này từ 10.000m<sup>2</sup> 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 UBND 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.

5. Trường hợp tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ theo quy định tại khoản 2 khoản 3 Điều này nhưng khi tách sẽ ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được xác định theo quy hoạch hoặc phá vỡ quy hoạch đã được phê duyệt thì cơ quan chủ trì thẩm định tổ chức kiểm tra thực tế, báo cáo UBND Tỉnh xem xét, quyết định.

### **Điều 5. Quy định về trường hợp phân diện tích đất do Nhà nước quản lý không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập**

1. Trường hợp phân diện tích đất do Nhà nước quản lý không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo Quyết định này thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, tổ chức rà soát, tham mưu UBND Tỉnh quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật về đất đai. Trường hợp nhà đầu tư là hộ gia đình, cá nhân thì Ủy ban nhân dân cấp huyện rà soát, báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, tham mưu UBND Tỉnh quyết định.

2. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do UBND Tỉnh quyết định theo quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, các

văn bản quy định chi tiết thi hành và quy định của UBND Tỉnh về trình tự, thủ tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

## **Điều 6. 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 UBND 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**

a) 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 UBND Tỉnh chấp thuận tách thành dự án độc lập để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư từ ngày 08 tháng 02 năm 2021 đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Tham mưu cấp thẩm quyền xử lý dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

### **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. UBND 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. 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 UBND Tỉnh chấp thuận chủ trương tách thành dự án độc lập.

**Điều 7. Tổ chức thực hiện và hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2022.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành Tỉnh; Chủ tịch UBND 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 UBND cấp Huyện kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND Tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 7;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Tỉnh;
- TT/TU; TT/HĐND Tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND Tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- HĐND huyện, thành phố;
- Công báo Tỉnh;
- Lưu: VT, NC/ĐT XD.nbht.

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

**Trần Trí Quang**