

QUY ĐỊNH

Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Hải Dương

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2022/QĐ-UBND ngày tháng 9 năm
2022 của UBND tỉnh Hải Dương)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất do Nhà nước giao đất 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 phần 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.

2. Quy định này chỉ áp dụng đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất thông qua việc mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai mà phần diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư và các cơ quan tổ chức, cá nhân liên quan hoạt động đầu tư tại tỉnh Hải Dương.

2. Cơ quan Nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, đầu tư, xây dựng.

3. Các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất công.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Các từ, cụm từ sau đây sử dụng trong quy định được hiểu như sau:

1. *Phần diện tích đất công* trong Quy định này là phần diện tích đất do Nhà nước giao đất 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 chuyên nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và không có tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. *Dự án có đất công* trong Quy định này là dự án đầu tư mà trong đó có phần diện tích đất công được quy định tại khoản 1 Điều này.

3. *Dự án độc lập* trong Quy định này là dự án đầu tư mà khi thực hiện hoặc chấm dứt không ảnh hưởng đến dự án khác.

4. *Dự án thương mại, dịch vụ* trong Quy định này là dự án đầu tư thực hiện trong lĩnh vực kinh doanh, dịch vụ, thương mại.

5. *Đường hiện trạng* trong Quy định này là đường giao thông cấp VI trở lên, đường đê đã được cấp có thẩm quyền cho phép vận chuyển hàng hóa và tương đương đường giao thông cấp VI trở lên.

6. *Đường đã được quy hoạch* trong Quy định này là đường giao thông đã có trong quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Hải Dương, quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng khác được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đạt tiêu chuẩn đường Giao thông cấp VI trở lên.

Chương II

ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ, TỶ LỆ ĐỂ TÁCH THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP

Điều 4. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập

Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập là thời điểm xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; được tính từ thời điểm cơ quan chủ trì thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư nhận được hồ sơ đề xuất dự án đầu tư mới hoặc dự án đầu tư mở rộng đến thời điểm cơ quan chủ trì có thông báo kết quả thẩm định dự án đầu tư hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản chỉ đạo việc xem xét tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập.

Điều 5. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập

1. Các điều kiện, tiêu chí để tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập:

a) Phải là một thửa hoặc nhiều thửa đất liền kề, không nằm xen kẽ, không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải là đất công;

b) Có ít nhất một mặt giáp đường bộ hiện trạng, đường bộ đã được quy hoạch, hành lang an toàn giao thông đường bộ mà chiều dài cạnh tiếp giáp với đường bộ hiện trạng, đường bộ đã được quy hoạch và hành lang an toàn giao thông đường bộ tối thiểu là 15m đối với khu vực đô thị, 20m đối với khu vực

ngoài đô thị hoặc có ít nhất một mặt giáp với đường thủy mà phần diện tích đất công có quy hoạch cảng thủy, bến thủy nội địa;

c) Phần diện tích đất công lập được quy hoạch chi tiết xây dựng, tổng mặt bằng; có hình dáng, kích thước đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật xây dựng và pháp luật chuyên ngành khác có liên quan, phù hợp với mục đích sử dụng từng loại, đất, công trình trong từng trường hợp cụ thể;

d) Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật;

đ) Phù hợp quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị; quy hoạch nông thôn; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch chuyên ngành và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có).

2. Quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập:

a) Đối với các dự án thương mại, dịch vụ đầu tư tại các phường thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc huyện, khu vực quy hoạch đô thị, trong đó phần diện tích đất công có diện tích chiếm tỷ lệ từ 40% trở lên so với diện tích đất thực hiện dự án đầu tư hoặc phần diện tích đất xin thuê mở rộng đối với dự án đầu tư mở rộng và có diện tích tối thiểu từ 1.000 m² trở lên;

b) Đối với các dự án thương mại dịch vụ đầu tư tại các địa bàn không thuộc quy định tại điểm a khoản này, trong đó phần diện tích đất công có diện tích chiếm tỷ lệ từ 45% trở lên so với diện tích đất thực hiện dự án đầu tư mới hoặc phần diện tích đất xin thuê mở rộng đối với dự án đầu tư mở rộng và có diện tích tối thiểu từ 2.000 m² trở lên;

c) Đối với các dự án không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 điều này, trong đó phần diện tích đất công có diện tích chiếm tỷ lệ từ 60% trở lên so với diện tích đất thực hiện dự án đầu tư hoặc phần diện tích đất xin thuê mở rộng đối với dự án đầu tư mở rộng và có diện tích tối thiểu từ 3.000 m² trở lên.

3. Trường hợp đặc biệt để phát triển kinh tế - xã hội theo chủ trương, chính sách của tỉnh thì cơ quan chủ trì thẩm định chủ trương đầu tư dự án báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương và tổ chức cá nhân có liên quan

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, địa phương liên quan xem xét, tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập (nếu có) khi thẩm định chấp thuận

chủ trương đầu tư dự án có đất công hoặc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan, địa phương liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý, giải quyết các tồn tại các dự án có đất công đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và chưa được giao đất, cho thuê đất và đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại Điều 5 Quy định này trước khi tổ chức đấu giá;

c) Chủ trì, cùng các cơ quan, địa phương liên quan hướng dẫn trong quá trình thực hiện;

d) Chủ trì, cùng các cơ quan, địa phương liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung, thay thế Quy định này cho phù hợp khi có quy định và hướng dẫn cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập của Chính phủ và các Bộ, ngành Trung ương; báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các trường hợp phát sinh so với quy định này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì tổng hợp các dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có đất công nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất;

b) Chủ trì, phối hợp, hướng dẫn các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện đấu giá, quyền sử dụng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất công sau khi tách thành dự án độc lập;

c) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập (nếu có) trong quá trình tham gia thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có đất công và xử lý, giải quyết các tồn tại các dự án có đất công đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và chưa được giao đất, cho thuê đất;

d) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung, thay thế Quy định này cho phù hợp khi có quy định và hướng dẫn cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập của Chính phủ và các Bộ, ngành Trung ương.

3. Sở Xây dựng:

a) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập (nếu có) trong quá trình tham gia thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có đất công và xử lý, giải quyết các tồn tại các dự án có đất công đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và chưa được giao đất, cho thuê đất;

b) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung, thay thế Quy định này cho phù hợp khi có quy định và hướng dẫn cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập của Chính phủ và các Bộ, ngành Trung ương.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố:

a) Có trách nhiệm xác định về tính chính xác của nguồn gốc đất, tài sản trên đất trong quá trình tham gia thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có đất công;

b) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập (nếu có) trong quá trình tham gia thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có đất công;

c) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý đối với các dự án có đất công đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất;

d) Phản ánh kịp thời những khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện quy định này.

đ) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung, thay thế Quy định này cho phù hợp khi có quy định và hướng dẫn cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập của Chính phủ và các Bộ, ngành Trung ương.

5. Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án có trách nhiệm phối hợp với Sở, ngành và địa phương liên quan rà soát nguồn gốc đất và thực hiện theo quy định này.

6. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, yêu cầu các cơ quan, địa phương, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Kế hoạch và Đầu tư để hướng dẫn hoặc tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

Điều 7. Xử lý chuyển tiếp

1. Các dự án có đất công đã được chấp thuận đầu tư trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất khi thực hiện các thủ tục về đất đai thì thực hiện như sau:

a) Đối với các dự án có đất công đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại Điều 5 Quy định này thì tách phần diện tích đất này thành dự án độc lập và thực hiện giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Đối với các dự án có đất công không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

2. Các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu trong Quy định này khi được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì nội dung dẫn chiếu trong Quy định này cũng được điều chỉnh và thực hiện theo văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế./.