

Số: 54 /2023/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 22 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách thành dự án
độc lập để giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá
quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm
2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy
phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến
quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17
tháng 6 năm 2020;*

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

*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 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành 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 564/TTr-STNMT ngày 05 tháng 10 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với các dự án có sử dụng phần diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 8 của 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 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. Quyết định này áp dụng đối với phần diện tích đất được quy định tại khoản 1 Điều này, nằm trong ranh dự án sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 của Luật Đất đai năm 2013.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư có sử dụng đất; các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Các nhà đầu tư theo quy định Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất đáp ứng các quy định của pháp luật đất đai trong việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập

1. Điều kiện để tách thành dự án độc lập

a) Thuộc phần diện tích đất được quy định tại khoản 1 Điều 1 quyết định này.

b) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng (quy hoạch đô thị, nông thôn và khu chức năng) đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và công bố.

2. Tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích tách thành dự án độc lập

a) Tiêu chí: Thửa đất, khu đất khi tách thành dự án độc lập phải đảm bảo tiếp giáp với đường giao thông theo hiện trạng từ 6 m trở lên hoặc đường giao thông theo quy hoạch sẽ được hình thành đường khi thực hiện dự án; có khả năng kết nối dự án với hạ tầng kỹ thuật xung quanh; đủ quy chuẩn lập quy hoạch chi tiết hoặc mặt bằng tổng thể dự án theo mục đích phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

b) Về quy mô, tỷ lệ diện tích: Thửa đất, khu đất thuộc quy định tại Khoản 1 Điều này có diện tích 300,0 m² trở lên đảm bảo tiêu chí tại điểm a khoản 2 điều này.

3. Trường hợp trong ranh giới dự án có nhiều thửa đất, khu đất quy định tại khoản 1 Điều 1 quy định này, điều kiện để tách thành dự án độc lập được thực hiện cho từng thửa đất, khu đất đáp ứng các tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 4. Xử lý các trường hợp không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập

1. Trường hợp thửa đất, khu đất không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo quy định tại Điều 3 của quyết định này, cơ quan thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ).

2. Trường hợp thửa đất, khu đất đảm bảo điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập quy định tại Điều 3 Quy định này mà có hình dạng phức tạp không thể lập quy hoạch chi tiết hoặc mặt bằng tổng thể để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 5. Phân công thực hiện

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Trong quá trình xử lý hồ sơ cấp quyết định chủ trương đầu tư đối với những dự án mà trong ranh dự án có phần diện tích đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 quyết định này, Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa tổng hợp để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý theo quy định tại Quyết định này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.



b) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa và các sở, ngành liên quan xác định ranh giới, diện tích phần diện tích đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này nằm trong dự án tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo thực hiện việc thu hồi đất, đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này đủ điều kiện tách thành dự án độc lập theo phương án được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

3. Sở Xây dựng: Xác định tiêu chuẩn lập quy hoạch chi tiết hoặc mặt bằng tổng thể; cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng đối với diện tích dự kiến được tách thành dự án độc lập; trong đó, nêu cụ thể các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch xây dựng (vị trí, ranh giới, diện tích, các chỉ tiêu sử dụng đất như tầng cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng tối đa) để đảm bảo việc tách dự án độc lập có thể triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh, thành phố Biên Hòa: Có trách nhiệm rà soát, lập danh sách thống kê phần diện tích đất thuộc diện đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của 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 mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ trong ranh dự án gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất phương án xử lý khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

5. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có dự án có trách nhiệm xác định rõ nguồn gốc đất, xác định rõ ranh giới phần diện tích đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Quyết định này báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố theo quy định.

6. Nhà đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh, thành phố Biên Hòa nơi thực hiện dự án rà soát phần diện tích đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 quyết định này. Liên hệ với đơn vị có chức năng đo đạc, xác định diện tích, vị trí trên bản đồ địa chính trong ranh giới dự án; đối với những dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc đã được thỏa thuận tổng mặt bằng của dự án, thực hiện việc chuyển vẽ thiết kế quy hoạch xây dựng lên bản đồ địa chính để xác định diện tích được quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này so với quy hoạch xây dựng làm cơ sở xử lý theo quy định này.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ mà có diện tích đất được quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này

có thể tách thành một dự án độc lập nhưng đã có quyết định thu hồi và giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư trước ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ có hiệu lực thi hành thì nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện tách thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2024.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh, thành phố Biên Hòa; các tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, các cơ quan quản lý nhà nước và các nhà đầu tư có ý kiến bằng văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT. UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Các sở, ban, ngành;
- Các cơ quan báo, đài;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu VT, KTN (Vinhktn 50).

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



Võ Văn Phi

