

Số: 05 /2025/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 17 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô để tách phần diện tích
đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập
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 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 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 Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

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

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 khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7
năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất
đai;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số
751/TTr-STNMT ngày 23 tháng 12 năm 2024.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 Luật Đất đai năm 2024 mà phần diện tích đất này có trong diện tích đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 thành dự án độc lập.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các nhà đầu tư theo quy định tại khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà trong đó có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập.

Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô 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 Điều 1 Quyết định này;
- b) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và công bố.

2. Tiêu chí, quy mô 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; trong trường hợp không tiếp giáp với đường hiện trạng thì phải đảm bảo tiếp giáp tuyến đường theo quy hoạch có chiều rộng tối thiểu 6 m và được hình thành trước khi dự án độc lập triển khai; có khả năng kết nối dự án với hạ tầng kỹ thuật xung quanh; đảm bảo đáp ứng việc áp dụng quy chuẩn để 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 diện tích: Thửa đất, khu đất thuộc quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích 300 m² trở lên đảm bảo tiêu chí tại điểm a khoản này;

c) 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 và đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý không thuộc đường giao thông có bề rộng nhỏ hơn 6 m;

đất có mặt nước của các đối tượng thủy văn là sông, ngòi, kênh, rạch, suối và không thuộc phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước theo quy định về quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; thửa đất, khu đất 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, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

3. Trường hợp trong ranh giới dự án có nhiều thửa đất, khu đất quy định tại Điều 1 Quyết 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 diện tích đất quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 4. Trách nhiệm thực hiện

1. Trong quá trình xử lý hồ sơ cấp quyết định chủ trương đầu tư, 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 đối với nội dung quy định tại Điều 1 Quyết định này để tổng hợp 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 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 dự án đầu tư thuộc diện 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 làm cơ sở cho Sở Kế hoạch và Đầu tư xử lý hồ sơ chủ trương đầu tư trong quá trình nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án đầu tư;

c) Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh, thành phố Biên Hòa và các đơn vị liên quan xác định ranh giới, diện tích đất theo quy định tại 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 đủ điều kiện tách thành dự án độc lập.

3. Sở Xây dựng 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 và thành phố Biên Hòa rà soát, lập danh sách thống kê phần diện tích đất thuộc diện đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 Luật Đất đai năm 2024 trong ranh dự án gửi Sở Tài nguyên và Môi trường và 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 Điều 1 của Quyết định này, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định.

6. Nhà đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa nơi thực hiện dự án rà soát phần diện tích đất theo quy định tại Điều 1 Quyết định này. Liên hệ với đơn vị có chức năng đo đạc, chồng ghép xác định vị trí, diện tích 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 xây dựng 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 chức năng quy hoạch xây dựng đối với phần diện tích được quy định tại Điều 1 Quyết định này để làm cơ sở xử lý theo quy định.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 28 tháng 01 năm 2025 và thay thế Quyết định số 54/2023/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Đối với các trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã được chấp thuận đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất mà trong khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thì việc xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập được thực hiện theo quy định tại Điều 3 Quyết định này.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

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 gửi 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 7;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các đoàn thể;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTNS. (Phụ lục 52 bản).



Võ Tấn Đức