

Số: /2024/QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Ninh Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; 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 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 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 307/TTr-STNMT ngày 16 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Quyết định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.
- Quyết định này áp dụng đối với các trường hợp quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Các cơ quan quản lý Nhà nước trong việc giải quyết thủ tục hành chính của các dự án đầu tư có sử dụng đất.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Phần diện tích đất để xem xét tách thành dự án độc lập là phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức Nhà nước quản lý quy định tại Điều 7, Điều 217 Luật Đất đai năm 2024, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền nhận 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 hoặc độc lập với phần diện tích đất đã thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là diện tích đất do Nhà nước quản lý).

2. Dự án độc lập là dự án mà khi thực hiện hay loại bỏ nó không ảnh hưởng đến dự án khác.

3. Đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch quy định tại điểm a khoản 3 Điều 5 Quyết định này là đường giao thông; đối với các khu vực tiếp giáp với các tuyến đường đô thị đường đô thị này phải được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho phép vận chuyển hàng hóa và đạt tiêu chuẩn đường giao thông.

Điều 4. Thời điểm xem xét tách diện tích đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

Thời điểm xem xét tách diện tích đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập: khi xem xét đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do Nhà nước quản lý theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

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

1. Phần diện tích đất do Nhà nước quản lý đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều này thì được tách thành dự án độc lập.

2. Về điều kiện

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt; phù hợp với quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp quy định không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

b) Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm của pháp luật về đất đai hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã có

văn bản giải quyết theo quy định hoặc đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực của cơ quan có thẩm quyền;

c) Diện tích đất phải liền thửa, không bị chia cắt bởi các thửa đất đã thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất.

3. Về tiêu chí

a) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch (chiều rộng mặt đường tối thiểu 5m), mặt tiếp giáp với đường có chiều dài tối thiểu là 30m; chiều sâu tối thiểu 10 m (tính từ chỉ giới đường giao thông);

b) Không ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch, đến việc sản xuất nông nghiệp và các hoạt động sản xuất, kinh doanh của khu vực liền kề.

4. Về quy mô

a) Tại địa bàn các phường, thị trấn thuộc các huyện, thành phố: diện tích đạt từ 1000m² trở lên;

b) Tại địa bàn các xã còn lại: diện tích đạt từ 2000 m² trở lên;

c) Diện tích đất do Nhà nước quản lý quy định tại điểm a, điểm b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang an toàn đường bộ, đường thủy nội địa, đường sắt; hành lang an toàn đường dây dẫn điện trên không hoặc theo quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt;

5. Về tỷ lệ: Phần diện tích đất có diện tích tối thiểu chiếm 10% tổng diện tích của dự án đối với địa bàn các phường, thị trấn; 20% tổng diện tích dự án đối với địa bàn các xã;

6. Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất do Nhà nước quản lý chỉ tính trên phần diện tích đất mở rộng.

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì xem xét, tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2024; Điều 59, Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện Quyết định này;

c) Tiếp nhận phản ánh của các cơ quan, tổ chức, cá nhân về những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Quyết định này để giải quyết hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, xác nhận đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu tại thời điểm ban hành các văn bản đó đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 9 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024;

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất; loại đất; chủ sử dụng, tài sản trên đất của phần diện tích đất được xem xét tách thành dự án độc lập trong quá trình tham gia ý kiến thẩm định việc xin chấp thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội;

b) Sau khi có văn bản đồng ý của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tách thành dự án độc lập, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố hoặc Trung tâm phát triển quỹ đất chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất diện tích đất do Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật;

c) Xem xét cho thuê đất (đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền) hoặc trình hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất đối với các dự án có diện tích đất do Nhà nước quản lý không đáp ứng quy định tại Điều 5 Quyết định này;

d) Định kỳ trước ngày 30 tháng 6 và ngày 31 tháng 12 hằng năm tổ chức rà soát, tổng hợp báo cáo tình hình biến động quỹ đất do Nhà nước quản lý của địa phương gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 7. Quy định chuyển tiếp

Các dự án đầu tư sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước ngày Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực mà chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thực hiện như sau:

1. Đối với dự án đầu tư đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu trước ngày 01/7/2014 nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư mà nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tỉnh rà soát, xác nhận đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu tại thời điểm ban hành các văn bản đó, đồng thời việc chậm giao đất cho thuê

đất không phải lỗi của nhà đầu tư, chủ đầu tư thì không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; trình tự thủ tục, thẩm quyền và thời hạn giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

2. Đối với dự án đầu tư đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu từ ngày 01/7/2014 đến trước ngày Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành nhưng chưa giao đất, cho thuê đất mà thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 18 tháng 10 năm 2024 và thay thế Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 9;
- Vụ pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- CT, các phó CT UBND tỉnh;
- Công báo tỉnh; Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT; VP 2,3,4,5.

Kh_VP3_16QĐ

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

Nguyễn Cao Sơn