ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: /2023/QĐ-UBND **(DỰ THẢO)**	*Nam Định, ngày tháng 5 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Nam Định

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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 06/01/2017 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 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số .../TTr-STNMT ngày / /2023 và Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số /BC-STP ngày ../2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày .. tháng …năm 2023.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên & Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục KTrVB);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Như Điều 3;
- Công báo tỉnh;
- Website tỉnh;
- Lưu: VP1, VP3.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Phạm Đình Nghị

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Nam Định

(Kèm theo Quyết định số: /2023/QĐ-UBND ngày ../..../2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập đối với dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 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 (sau đây gọi chung là đất do Nhà nước quản lý).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan quản lý nhà nước trong việc giải quyết thủ tục hành chính của dự án trên địa bàn tỉnh Nam Định.

2. Tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư kinh doanh và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh Nam Định.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Dự án độc lập là dự án mà khi dự án đang hoạt động hay dừng hoạt động không ảnh hưởng đến dự án khác.

2. Đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch quy định tại khoản 3 Điều 5 Quy định này là đường giao thông. Đối với các khu vực tiếp giáp với các tuyến đường đê thì tải trọng cho phép đi trên đê này theo quy định trong lĩnh vực đê điều.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Thời điểm xem xét tách khu đất thành dự án độc lập

Đối với các dự án quy định tại Điều 1 Quy định này thì thời điểm xem xét tách khu đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập khi xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

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

Khu đất để xem xét tách thành dự án độc lập nếu đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ dưới đây:

1. Điều kiện

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố,

b) Không ảnh hưởng đến việc sản xuất nông nghiệp và đời sống của khu vực liền kề.

c) 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.

2. Tiêu chí

a) Hình thể, kích thước khu đất không chéo méo, đảm bảo điều kiện cho thực hiện dự án.

b) Diện tích đất đất do Nhà nước quản lý phải liền thửa, không nằm xen kẽ với phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

c) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch hoặc có đường vào khu đất; có kích thước các cạnh của thửa đất phải từ 25 m trở lên.

d) Diện tích khu đất được tách thành dự án độc lập phải thể hiện rõ ràng về diện tích, ranh giới, loại đất trên tờ bản đồ địa chính được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Quy mô, tỷ lệ

a) Đối với các dự án có quy mô dưới 5.000 m^2: Diện tích đất do Nhà nước quản lý chiếm trên 50% tổng diện tích khu đất thực hiện dự án và diện tích tối thiểu từ 1.500 m^2 trở lên;

b) Đối với các dự án có quy mô từ 5.000 m^2 đến dưới 10.000 m^2: Diện tích đất do Nhà nước quản lý chiếm trên 40% tổng diện tích khu đất thực hiện dự án và diện tích tối thiểu từ 2.500 m^2 trở lên;

c) Đối với các dự án có quy mô từ 10.000 m^2 trở lên: Diện tích đất do Nhà nước quản lý chiếm trên 30% tổng diện tích khu đất thực hiện dự án;

d) 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 quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này chỉ tính trên phần diện tích mở rộng;

đ) Diện tích đất do Nhà nước quản lý quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này không bao gồm phần diện tích thuộc hành lang an toàn các công trình đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được phê duyệt.

e) Diện tích đất do Nhà nước quản lý quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này phải đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, điểm c, điểm d khoản 2 Điều này .

4. Trường hợp tách khu đất do Nhà nước quản lý đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc phá vỡ các quy hoạch đã được phê duyệt thì cơ quan chủ trì thẩm định chủ trương đầu tư phối hợp với các đơn vị có liên quan báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách khu đất do Nhà nước quản lý (nếu có) thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất

b) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham gia ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc danh mục các dự án sử dụng đất theo chức năng, nhiệm vụ của ngành;

c) Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng quỹ đất công ích của các địa phương để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các vi phạm;

d) Phối hợp với Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh về tình hình quản lý sử dụng quỹ đất công ích trên địa bàn tỉnh định kỳ trước ngày 31/12 hàng năm.

đ) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của Uỷ ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập, chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan và Uỷ ban nhân dân huyện, thành phố chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khu đất do Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật đất đai;

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các sở ngành có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm phối

hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và quy định này.

4. Uỷ ban nhân dân các huyện, thành phố:

a) Chịu trách nhiệm về tính chính xác của nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng, tài sản trên đất trong quá trình tham gia ý kiến thẩm định các hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Xem xét cho thuê đất (đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền) hoặc trình hồ sơ đề nghị Uỷ ban nhân dân tỉnh cho thuê đất đối với các dự án có phần đất do Nhà nước quản lý không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 5 Quy định này;

c) Định kỳ trước ngày 31/12 hàng 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 tổng hợp, báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm hướng dẫn, tuyên truyền, phổ biến Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để xem xét, giải quyết theo quy định./.