

QUY ĐỊNH

Cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Nam Định

(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày /12/2024
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 về diện tích để tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức Nhà nước quản lý (theo quy định tại Điều 217 Luật Đất đai số 31/2024/QH15) nằm trong khu đất thực hiện dự án quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 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 có sử dụng đất tại tỉnh Nam Định.
- Các cơ quan quản lý nhà nước trong việc giải quyết thủ tục hành chính của dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

- Dự án độc lập là dự án đang hoạt động hay dừng hoạt động không ảnh hưởng đến dự án khác.
- Đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch quy định tại khoản 3 Điều 4 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.

Điều 4. Các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập

- Phần diện tích đất để xem xét tách thành dự án độc lập nếu đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này được xem xét tách thành dự án độc lập.
- Các điều kiện để tách khu đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng 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.

3. Tiêu chí để tách khu đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

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

b) Diện tích đất do Nhà nước quản lý bao gồm một hoặc nhiều thửa liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất Chủ đầu tư thực hiện thỏa thuận về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nằm kẹp giữa khu đất của một chủ đầu tư của cùng một dự án (đối với đất dưới đường điện đã di chuyển);

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.

4. Quy mô, tỷ lệ về diện tích khu đất do Nhà nước quản lý để tách thành dự án độc lập

a) Đối với các dự án có quy mô dưới 5.000 m²: 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 m² trở lên;

b) Đối với các dự án có quy mô từ 5.000 m² đến dưới 10.000 m²: 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 m² trở lên;

c) Đối với các dự án có quy mô từ 10.000 m² 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 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.

5. 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 2, khoản 3, khoản 4 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 dự án, danh mục dự án có sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương liên quan

1. UBND 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 UBND tỉnh cho thuê đất đối với các dự án có phần đất do Nhà nước quản lý không đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại Điều 4 quy định này;

c) Định kỳ trước ngày 31 tháng 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 UBND tỉnh.

2. 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) đủ điều kiện tách 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 UBND tỉnh về tình hình quản lý sử dụng quỹ đất công ích trên địa bàn tỉnh định kỳ trước ngày 31 tháng 12 hàng năm.

đ) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập, chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan và Ủy ban

nhân dân cấp huyện 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.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh thuộc các trường hợp quy định tại Điều 1 Quy định này.

4. Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở 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 đúng quy định của pháp luật và quy định này.

Chương II

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 6. 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 Sở Tài nguyên và Môi trường để giải quyết hoặc báo cáo đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định./.