

QUY ĐỊNH

Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ 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 Bình Định

(Kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 mà phần diện tích này có trong diện tích thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất theo Điều 127 Luật Đất đai thành dự án độc lập.

2. Các dự án thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không 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 tại Điều 124 Luật Đất đai thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và các cơ quan, tổ chức khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất quy định tại Điều 6 Luật Đất đai, người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất.

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

Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được tách thành dự án độc lập phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ sau:

1. Điều kiện

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và công bố, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000 hoặc quy hoạch nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Phải là một thửa hoặc nhiều thửa đất liền kề nhau, không chia cắt bởi các thửa đất đã nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất để thực hiện cùng dự án đầu tư đó đảm bảo được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có, bảo đảm

cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải và nhu cầu cần thiết khác.

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) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông theo quy hoạch; bảo đảm khả năng kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với quy hoạch tổng thể khu đất và khu vực hiện hữu có liên quan.

b) Vị trí khu đất có kích thước cạnh tiếp giáp đường giao thông tại điểm a khoản này từ 3,5 m trở lên và chiều sâu của cạnh khu đất không nhỏ hơn 30 m.

c) Khu đất có thể khoanh lại tạo thành hình chữ nhật, hình vuông, hình thang, hình bình hành.

3. Quy mô, tỷ lệ

a) Đối với dự án thực hiện tại địa bàn thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn, thị xã Hoài Nhơn:

Phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập tối thiểu là 500 m² và tỷ lệ đất chiếm từ 10% trở lên so với tổng diện tích khu đất thực hiện dự án.

b) Đối với dự án thực hiện tại địa bàn các huyện còn lại:

Phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập tối thiểu là 1.000 m² và tỷ lệ đất chiếm từ 10% trở lên so với diện tích khu đất thực hiện dự án.

4. Trường hợp khu đất đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ quy định tại Điều này nhưng không phù hợp với các quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt thì cơ quan chủ trì thẩm định dự án báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định từng trường hợp cụ thể.

5. Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định tỷ lệ diện tích đất theo quy định trên chỉ tính trên phần diện tích mở rộng.

6. Phần diện tích đất quy định tại khoản 3 Điều này không bao gồm phần diện tích trong hành lang bảo vệ an toàn công trình theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 4. Giải quyết các trường hợp dự án không đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập

Đối với dự án đầu tư có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai mà không đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định này thì thực hiện theo khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư: hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quy định này; rà soát điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất tại khoản 1 Điều 1 Quy định

này thành dự án độc lập, có ý kiến trong quá trình chấp thuận việc thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án của nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân;

b) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh, chủ trì chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất đã có chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quy định này; rà soát điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất tại khoản 1 Điều 1 Quy định này thành dự án độc lập, có ý kiến trong quá trình chấp thuận việc thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án của nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân;

b) Xác định các khu đất đáp ứng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trong quá trình phối hợp tham gia ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng hoặc phê duyệt danh mục các dự án đầu tư có sử dụng đất theo chức năng, nhiệm vụ của ngành;

c) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh, chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành, địa phương liên quan rà soát, tham mưu tách diện tích đất thành dự án độc lập (nếu có) đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa có Quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Sở Xây dựng

Phối hợp, cho ý kiến về các chỉ tiêu xây dựng để hình thành dự án độc lập theo pháp luật về xây dựng và các nội dung khác liên quan theo thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ.

4. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh

Phối hợp tham gia góp ý kiến đối với các dự án trong Khu kinh tế, Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có văn bản đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường;

5. Các sở, ngành khác có liên quan

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có văn bản đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường.

6. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

a) Chủ trì, chỉ đạo Ủy ban nhân dân các phường, xã rà soát nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất; báo cáo nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất trong quá trình tiếp nhận hồ sơ

đề xuất dự án đầu tư và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất;

b) Phản ánh kịp thời những khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này.

7. Ủy ban nhân dân các phường, xã

a) Quản lý chặt chẽ quỹ đất được giao quản lý trên địa bàn;

b) Rà soát và chịu trách nhiệm đối với các loại đất được giao quản lý theo quy định;

c) Phản ánh kịp thời những khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này.

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng trong quá trình thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nằm trong khu vực đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan được giao chủ trì căn cứ quy định tại Quy định này rà soát từng trường hợp cụ thể, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.