

Số: 01 /2022/QĐ-UBND

Hòa Bình, ngày 06 tháng 01 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

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 22/11/2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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 148/2020/NĐ-CP ngày 14/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 573/TTr-TNMT ngày 09/11/2021 và Công văn số 12/STNMT-QLĐĐ ngày 05/01/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ đối với phần diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người 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 nằm xen kẽ với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hòa Bình để tách thành dự án độc lập.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 01 năm 2022.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, Ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở, Ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Tin học và Công báo tỉnh;
- Các chuyên viên VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (PMD).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Văn Khánh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH
ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ, TỶ LỆ DIỆN TÍCH ĐẤT ĐỂ TÁCH
THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÒA BÌNH
(Ban hành kèm theo Quyết định số ..01.../2022/QĐ-UBND ngày .06 tháng 01
năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ đối với phần diện tích đất do nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người 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 nằm xen kẽ với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hòa Bình để tách thành dự án độc lập thực hiện dự án theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất *(theo khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ)*.

2. Các dự án theo quy định tại khoản 2, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013; các dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này *(theo khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ)*, trừ các dự án:

a) Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án;

b) Sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ;

c) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

3. Những nội dung khác không quy định tại văn bản này được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành khác của Chính phủ, các Bộ ngành Trung ương và Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 và người chịu trách nhiệm trước nhà nước đối với đất được giao để quản lý theo quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013.

3. Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *Dự án độc lập* là loại dự án mà khi chấp thuận thực hiện hay loại bỏ nó thì không ảnh hưởng đến các dự án khác đang được xem xét.

2. *Đất công* là phần diện tích đất do nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người 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.

3. *Quy mô đề xuất dự án* là quy mô sử dụng đất đề xuất thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

4. *Tỷ lệ phần trăm (%)* là tỷ lệ phần trăm giữa phần diện tích đất công 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 so với quy mô đề xuất sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư.

5. *Đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông đã được quy hoạch* là đường giao thông có chiều rộng nền đường tối thiểu từ 6m trở lên (tương ứng với đường cấp VI).

Điều 4. Nguyên tắc chung

1. Quy định này là cơ sở xem xét chấp thuận việc giao đất, cho thuê đất thông qua hoặc không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất công trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất công nằm xen kẽ với phần diện tích đất nhận quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hòa Bình đủ điều kiện tách thành dự án độc lập được thực hiện theo Điều 119 Luật Đất đai và Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTN-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Điều 5. Thời điểm xem xét tách diện tích đất công thành dự án độc lập

1. Đối với các dự án đề xuất mới thì thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập là thời điểm xem xét chấp thuận chủ trương thực hiện dự án; đối với các dự án đề xuất điều chỉnh (mở rộng diện tích) thì thời điểm xem xét tách diện tích đất công thành dự án độc lập là thời điểm xem xét chấp thuận điều chỉnh chủ trương thực hiện dự án.

2. Đối với các dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất trước ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ có hiệu lực thì thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập là thời điểm nhà đầu tư đề xuất thực hiện các thủ tục đất đai của dự án.

Chương II

ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ, TỶ LỆ DIỆN TÍCH ĐẤT ĐỂ TÁCH THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÒA BÌNH

Điều 6. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập thực hiện giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Phần diện tích thửa đất công 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 trong khu đất thực hiện dự án đầu tư đáp ứng đồng thời các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này thì được xem xét tách thành dự án độc lập.

2. Điều kiện, tiêu chí

a) Phần diện tích đất công phải liền thửa, không bị chia cắt bởi các loại đất không phải là đất công;

b) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông đã được quy hoạch, có khả năng kết nối với giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

3. Quy mô, tỷ lệ

a) Nhóm dự án có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì diện tích đất công bằng 100% diện tích tối thiểu để xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan;

b) Nhóm dự án chưa có tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì diện tích đất công chiếm từ 60% trở lên trên tổng diện tích đề xuất thực hiện dự án đối với địa bàn các phường, thị trấn, dọc hai bên các đường Quốc lộ, Tỉnh lộ; chiếm từ 80% trở lên đối với các khu vực còn lại;

c) Trường hợp đề xuất mở rộng diện tích thực hiện dự án thì quy định diện tích đất công tại điểm a, điểm b khoản này chỉ tính trên phần diện tích đề xuất mở rộng dự án.

4. Diện tích đất công quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này không bao gồm phần diện tích đất sông suối, thủy lợi, đất giao thông, hành lang giao thông.

5. Trường hợp khu đất công đáp ứng các quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này nhưng ảnh hưởng tới quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc phá vỡ quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của dự án đầu tư (bao gồm các dự án đề xuất mới và các dự án đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất trước ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ có hiệu lực) 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.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm của các Sở, Ban, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp, nhà đầu tư

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng và các Sở, ngành, địa phương liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quy định này;

b) Hướng dẫn, giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các trường hợp phát sinh so với Quy định này.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì thẩm định hồ sơ đề xuất dự án đầu tư theo pháp luật về đầu tư; tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh về quy mô dự án đầu tư theo khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Quy định này; các nội dung khác liên quan theo chức năng, nhiệm vụ;

b) Đối với các dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất trước ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ có hiệu lực. Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Quy định này. Trường hợp đáp ứng các điều kiện, Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương tách thành dự án độc lập, Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chấm dứt hoạt động của dự án hoặc điều chỉnh dự án theo quy định của pháp luật.

3. Sở Xây dựng

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

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chủ trì, chỉ đạo, quán triệt Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Công chức địa chính cấp xã chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc xác nhận nguồn

gốc, thời điểm, hiện trạng sử dụng đất (theo Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP để xác định việc sử dụng đất ổn định: Nội dung kê khai so với hiện trạng; nguồn gốc sử dụng đất; thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký; thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất; sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, các quy hoạch chuyên ngành; các nội dung khác liên quan);

b) Triển khai tuyên truyền, vận động tổ chức, cá nhân về chính sách đấu giá quyền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo Điều 73 Luật Đất đai theo Quy định này; các quy định của Chính phủ và các Bộ, ngành trung ương bảo đảm chính sách pháp luật;

c) Phản ánh kịp thời những khó khăn, vướng mắc và đề xuất giải quyết các vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường).

5. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phối hợp với các Sở, ngành và địa phương rà soát nguồn gốc sử dụng đất đai, tài sản và triển khai thực hiện theo Quy định này.

6. Các Sở, Ban, ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Quy định này.

Điều 8. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, quyết định thu hồi đất nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất trước ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ có hiệu lực, nhưng có phần diện tích đất công đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 Quy định này đủ điều kiện tách thành dự án độc lập thì thực hiện giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chấm dứt hoạt động của dự án hoặc điều chỉnh dự án theo quy định của pháp luật.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH