

Số: 15 /2022/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 30 tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 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 18 tháng 12 năm 2020 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 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

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 xen kẽ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Hà Nam.
- Quyết định này áp dụng đối với các trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư (không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai) 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 đất¹; không áp dụng đối với các dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền xem xét thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất,

¹ Theo quy định tại điểm b, khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư; Điều 73 Luật Đất đai và Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13, Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ).

không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất²; không áp dụng đối với trường hợp đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản là trụ sở cơ quan Nhà nước.

3. Những nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

2. Các nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Diện tích đất xem xét để tách thành dự án độc lập sau đây gọi chung là “Đất xen kẽ”: Là phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của 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 mà người sử dụng đất có quyền nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Dự án độc lập: Là dự án đầu tư khi thực hiện, hoặc chấm dứt không ảnh hưởng đến dự án khác.

3. Khu đất đề xuất thực hiện dự án: Là tổng diện tích đất trong ranh giới thực hiện dự án, bao gồm phần diện tích đất xen kẽ và phần diện tích đất người sử dụng đất có quyền nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; không bao gồm phần diện tích đất thủy lợi, đất giao thông, hành lang giao thông, hành lang đường điện... khi đầu tư dự án nhà đầu tư dự án không được thuê đất.

4. Tỷ lệ phần trăm (%): Là tỷ lệ phần trăm giữa phần diện tích đất xen kẽ với diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

5. Khu vực đô thị: Là khu vực thuộc địa bàn thành phố, thị xã, thị trấn³.

6. Khu vực nông thôn: Là khu vực thuộc địa bàn huyện (không bao gồm thị trấn).

Điều 4. Thời điểm xem xét tách diện tích đất xen kẽ thành dự án độc lập

Đối với các dự án quy định tại khoản 2 Điều 1 Quyết định này thì thời điểm xem xét tách diện tích đất xen kẽ thành dự án độc lập là thời điểm giải quyết đề nghị

² Theo quy định tại Điều 14b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung tại khoản 12, Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ) và các quy định pháp luật khác.

³ Theo quy định tại khoản 1, Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009.

của nhà đầu tư về việc thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư⁴.

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

1. Phần diện tích đất xen kẽ đáp ứng đồng thời các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại các khoản 2, khoản 3 Điều này thì được xem xét tách thành dự án độc lập để đầu tư quyền sử dụng đất.

2. Về điều kiện, tiêu chí:

a) Phù hợp với quy hoạch tỉnh Hà Nam. Trường hợp quy hoạch tỉnh Hà Nam chưa được phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp với các quy hoạch có liên quan (*quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung hoặc quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (nếu có), quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nếu có), quy hoạch đô thị (nếu có), quy hoạch nông thôn (nếu có), quy hoạch khu chức năng đặc thù (nếu có)...*).

b) Khu đất xen kẽ phải liền thửa, không bị chia cắt bởi các thửa đất đề nghị thực hiện nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

c) Hình dạng khu đất: Khu đất xen kẽ có thể khoanh lại tạo thành hình dạng tương đối là hình vuông, hình chữ nhật, hình thang. Diện tích đất có thể đầu tư xây dựng công trình của dự án theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng, đồng thời hài hòa về không gian, kiến trúc cảnh quan với khu vực lân cận.

d) 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.

đ) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông (*còn phù hợp với quy hoạch*), có chiều rộng nền đường tối thiểu từ 6m trở lên (*tương ứng với đường cấp VI*), mặt tiếp giáp với đường có chiều dài tối thiểu là 20m, có khả năng kết nối với giao thông và hạ tầng trong khu vực. Đối với các khu vực tiếp giáp với các tuyến đường đề thì phải được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho phép vận chuyển hàng hóa và đạt tiêu chuẩn đường giao thông cấp VI trở lên.

e) Việc tách phần diện tích đất xen kẽ thành dự án độc lập phải phù hợp, không phá vỡ các quy hoạch đã được phê duyệt, không làm ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc các dự án đang triển khai.

3. Về quy mô, tỷ lệ:

a) Tại khu vực đô thị:

- Khu đất đề xuất thực hiện dự án có diện tích dưới 10.000m²: Phần diện tích đất xen kẽ có tỷ lệ từ 20% trở lên và có diện tích tối thiểu từ 1.000m² trở lên.

⁴ Theo quy định tại khoản 3, Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*được sửa đổi, bổ sung tại điểm 3, khoản 13, Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ*).

- Khu đất đề xuất thực hiện dự án có diện tích từ 10.000m² đến dưới 50.000m²: Phần diện tích đất xen kẽ có tỷ lệ từ 20% trở lên.

- Khu đất đề xuất thực hiện dự án có diện tích từ 50.000m² đến dưới 100.000m²: Phần diện tích đất xen kẽ có tỷ lệ từ 25% trở lên.

- Khu đất đề xuất thực hiện dự án có diện tích từ 100.000m² trở lên: Phần diện tích đất xen kẽ có tỷ lệ từ 30% trở lên.

b) Tại khu vực nông thôn:

- Khu đất đề xuất thực hiện dự án có diện tích dưới 10.000m²: Phần diện tích đất xen kẽ có tỷ lệ từ 30% trở lên và có diện tích tối thiểu từ 1.500m² trở lên.

- Khu đất đề xuất thực hiện dự án có diện tích từ 10.000m² đến dưới 50.000m²: Phần diện tích đất xen kẽ có tỷ lệ từ 30% trở lên.

- Khu đất đề xuất thực hiện dự án có diện tích từ 50.000m² đến dưới 100.000m²: Phần diện tích đất xen kẽ có tỷ lệ từ 35% trở lên.

- Khu đất đề xuất thực hiện dự án có diện tích từ 100.000m² trở lên: Phần diện tích đất xen kẽ có tỷ lệ từ 40% trở lên.

4. Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất xen kẽ chỉ tính trên phần diện tích đất đề xuất mở rộng.

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương, nhà đầu tư liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Căn cứ hồ sơ quản lý, kết quả xác định nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã để chủ trì đánh giá khu đất xen kẽ (nếu có) có đủ điều kiện tách thành dự án độc lập, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

b) Chủ trì, phối hợp, hướng dẫn các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất xen kẽ sau khi tách thành dự án độc lập.

c) Chủ trì hướng dẫn các cơ quan có liên quan, nhà đầu tư thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và tổ chức xác định giá đất theo quy định.

d) Rà soát các trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất (kể từ ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ có hiệu lực) để tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét thực hiện điều khoản chuyển tiếp theo Điều 7 Quyết định này.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, các Sở, ban, ngành... và các nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất thực hiện dự án và quy trình thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư.

b) Chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư, các cơ quan có liên quan thực hiện các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư (nếu có) đối với các dự án đầu tư với mục

đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP theo điều khoản chuyển tiếp tại Điều 7 Quyết định này.

c) Chủ trì, 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. Sở Xây dựng:

a) 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.

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.

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

a) Chủ trì, chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn xác định, chịu trách nhiệm về tính chính xác về nguồn gốc đất, thời điểm, loại đất, hiện trạng sử dụng đất, chủ sử dụng, tài sản gắn liền với đất... của khu đất đề xuất trong quá trình nhà đầu tư đề nghị chấp thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

b) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát để báo cáo về các khu đất chưa được giao đất, cho thuê đất mà đã sử dụng đầu tư xây dựng các công trình để tổng hợp gửi Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Sau khi có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tách thành dự án độc lập; lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận. Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Các Sở, ban, ngành, địa phương có liên quan

a) Căn cứ chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư tham gia ý kiến về các nội dung có liên quan khi có văn bản đề nghị; phối hợp tổ chức, triển khai thực hiện Quyết định này.

b) Phản ánh kịp thời những khó khăn, vướng mắc và đề xuất phương án giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình tổ chức thực hiện Quyết định này.

6. Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án có trách nhiệm phối hợp với các Sở, ngành, địa phương và các cơ quan có liên quan rà soát nguồn gốc đất và triển khai thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ mà có diện tích đất xen kẽ có thể tách thành một dự án độc lập nhưng Nhà nước đã có quyết định thu hồi và giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trước ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ có hiệu lực thi

hành thì nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

Việc xem xét đánh giá các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ thực hiện theo Điều 5 Quyết định này, thời điểm thực hiện đánh giá là trước khi ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất. Trong trường hợp này, cơ quan chủ trì thẩm định phối hợp các cơ quan có liên quan đánh giá việc tách phần đất xen kẽ có ảnh hưởng đến việc thực hiện dự án đã được quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư... báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

2. Các cơ quan có liên quan rà soát danh sách các dự án đã được Quyết định/ chấp thuận chủ trương đầu tư/ chấp thuận đầu tư... trong phạm vi, lĩnh vực quản lý gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để rà soát, tổng hợp các dự án chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2022.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, 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.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, trường hợp có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời, đề xuất phương án giải quyết các khó khăn, vướng mắc (nếu có) về Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Như Điều 9;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp (để b/c);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- LĐVP, NC, KSTTHC, GTXD, NN-TNMT, KT, TH;
- Báo Hà Nam, Đài PTTH tỉnh, Cổng TTĐT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, GTXD.

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



Nguyễn Anh Chúc