SAO Y; ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ;
Thời gian ký: 11/10/2024 20:33:29 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 19 /2024/QĐ-UBND	*Cần Thơ, ngày 11 tháng 10 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định 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

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định 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 năm 2024 mà phần diện tích đất này có trong diện tích đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 thành dự án độc lập.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức kinh tế có sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập.

Điều 3. 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

1. Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được xem xét tách thành dự án độc lập khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

2. Điều kiện, tiêu chí

a) Phù hợp với quy hoạch thành phố, kế hoạch sử dụng đất thành phố, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu (nếu có), quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch chi tiết (nếu có), Quy chế quản lý kiến trúc đô thị (nếu có), Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn (nếu có) và Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được cấp thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với dự án đầu tư liền kề hoặc khu vực hiện hữu có liên quan.

b) Đất không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết của cấp thẩm quyền theo quy định.

c) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu (bao gồm cả đường thủy), chiều rộng mặt đường (lòng đường) hoặc hẻm từ 6m trở lên, kích thước mặt tiếp giáp của thửa đất với đường giao thông hiện hữu từ 20m trở lên.

3. Quy mô, tỷ lệ

a) Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được xem xét tách thành dự án độc lập phải từ 1.000 m^2 trở lên trong cùng một thửa tại khu vực phường, thị trấn; từ 2.000 m^2 trở lên trong cùng một thửa tại khu vực xã. Trường hợp nhỏ hơn diện tích này nhưng phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý chiếm tỷ lệ từ 30% trở lên so với tổng quy mô dự án do nhà đầu tư đăng ký nhưng không dưới 400m^2 được xem xét tách thành dự án độc lập.

b) Trường hợp nhà đầu tư xin điều chỉnh tăng hoặc giảm quy mô đầu tư dự án thì việc xác định quy mô, tỷ lệ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tại điểm a khoản 3 Điều này được xác định lại theo tổng quy mô dự án đầu tư sau điều chỉnh.

c) Phần diện tích đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang an toàn giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập là thời điểm xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan trong việc thực hiện quyết định

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này; theo dõi, kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh để kịp thời xem xét, trình Ủy ban nhân dân thành phố sửa đổi, bổ sung.

b) Phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư tham gia ý kiến xác định phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo chức năng, nhiệm vụ.

c) Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của 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 Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại Điều 6 Quyết định này báo cáo về Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu xử lý dự án theo quy định của pháp luật trước khi cơ quan có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, các đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

3. Sở Xây dựng

a) Có ý kiến về sự phù hợp các quy hoạch tại điểm a khoản 2 Điều 3 của Quyết định này khi xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập theo chức năng, nhiệm vụ.

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc xác nhận hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối hạ tầng trong khu vực theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4. Các Sở, ban, ngành khác có liên quan

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia góp ý các nội dung liên quan theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện

Kiểm tra, xác nhận việc hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối hạ tầng trong khu vực theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Có ý kiến về sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo phân cấp quản lý trong việc xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập theo chức năng, nhiệm vụ.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã

Phối hợp với các cơ quan, ban ngành của quận, huyện cung cấp thông tin liên quan diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong quá trình tham gia ý kiến xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Các dự án sử dụng đất để thực hiện phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã được chấp thuận đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất mà trong khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thì việc xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (nếu có) thành dự án độc lập thực hiện theo quy định tại Điều 3 Quyết định này.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 11 tháng 10 năm 2024.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ TNMT;
- TT Thành ủy, TT HĐND, TT.UBND TP;
- UBMTTQVN thành phố và các Đoàn thể;
- Sở, ban, ngành thành phố;
- UBND quận, huyện;
- UBND xã, phường, thị trấn;
- Văn phòng UBND thành phố;
- Cổng thông tin điện tử thành phố;
- Công báo thành phố;
- Lưu: VT.LTT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Trần Việt Trường