

Số: 55 /2023/QĐ-UBND

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 24 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 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 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9411: 2012 quy định về Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 86/TTr-SXD ngày 14 tháng 11 năm 2023, văn bản số 6039/SXD-QLN ngày 21 tháng 11 năm 2023 và văn bản số 6172/SXD-QLN ngày 24 tháng 11 năm 2023 về dự thảo Quyết định quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. ✓

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất Nhà nước quản lý 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 để thực hiện dự án đầu tư được quy định tại khoản 5 trong khoản 13 Điều 1 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 148/2020/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước quản lý.

2. Các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có liên quan đến dự án đầu tư sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 1 Quyết định này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Dự án độc lập tại Quyết định này là dự án đầu tư mới (bao gồm: dự án nhà ở; dự án nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ; dự án thương mại, dịch vụ và các loại dự án đầu tư khác) mà khi triển khai thực hiện không làm phá vỡ cảnh quan, kiến trúc đến các dự án liền kề đã được phê duyệt.

2. Đường hiện hữu tại Quyết định này là các tuyến đường nằm trong danh mục các tuyến đường được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đang có hiệu lực thi hành.

Điều 4. Nguyên tắc chung

1. Phần diện tích đất Nhà nước quản lý quy định tại Điều 1 Quyết định này phải được thể hiện cụ thể về diện tích, ranh giới trên tờ bản đồ địa chính được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Thời điểm tách phần diện tích đất Nhà nước quản lý quy định tại Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Đối với các dự án có phần diện tích đất Nhà nước quản lý không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo Quyết định này thì cơ quan được giao chủ trì rà soát hiện trạng, mục đích sử dụng đất từng trường hợp cụ thể và căn cứ quy

định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền dụng đất.

Điều 5. Các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

Phần diện tích đất Nhà nước quản lý quy định tại Điều 1 Quyết định này được phê duyệt 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) Phải là một thửa hoặc nhiều thửa đất liền kề nhau, không chia cắt bởi các thửa đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện cùng dự án đầu tư đó. Trường hợp trong dự án có nhiều khu đất Nhà nước quản lý không liền ranh, liền thửa nhưng vẫn bảo đảm các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tại Điều 5 này thì sẽ xem xét điều kiện tách dự án độc lập theo từng khu đất riêng biệt.

b) Vị trí phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn hoặc khu chức năng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Không có tranh chấp, khiếu nại, thanh tra, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, thanh tra, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Tiêu chí

a) Khu đất phải tiếp giáp với đường hiện hữu hoặc đường quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; 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 6,0 m trở lên và chiều sâu của cạnh khu đất không nhỏ hơn 18,0 m hoặc tối thiểu bằng với kích thước của lô đất nằm trong Quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại vị trí khu đất để tách dự án độc lập.

3. Quy mô

a) Đối với khu vực các phường thuộc thành phố Vũng Tàu: Quy mô diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải bảo đảm diện tích tối thiểu từ 150 m² trở lên hoặc tối thiểu bằng với diện tích của lô đất nằm trong Quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại vị trí khu đất để tách dự án độc lập.

b) Đối với các khu vực còn lại trên địa bàn tỉnh: Quy mô diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải bảo đảm diện tích tối thiểu từ 300 m² trở lên hoặc tối

thiểu bằng với diện tích của lô đất nằm trong Quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại vị trí khu đất để tách dự án độc lập.

c) Quy mô diện tích đất để tách thành dự án độc lập tại điểm a, b khoản này không bao gồm phần diện tích sông suối, thủy lợi, đất giao thông, hành lang giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

d) Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định quy mô diện tích sử dụng đất tối thiểu của dự án độc lập có khác so với diện tích quy định tại điểm a, b khoản này thì áp dụng quy mô diện tích tối thiểu theo quy định pháp luật chuyên ngành.

4. Tỷ lệ

a) Khu vực các phường thuộc thành phố Vũng Tàu:

Đối với dự án diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 2,0 ha: Tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải chiếm từ 0,75% trở lên trên tổng diện tích sử dụng đất của dự án.

Đối với dự án có diện tích lớn hơn 2,0 ha: Tỷ lệ tối thiểu phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải chiếm trên tổng diện tích sử dụng đất của dự án được xác định theo công thức:

$$T(\%) = \frac{150}{G_a} \times 100\%$$

Ghi chú: 150 là diện tích đất (m²) tối thiểu để tách thành dự án độc lập; G_a là tổng diện tích đất dự án.

b) Các khu vực còn lại trên địa bàn tỉnh:

Đối với dự án có diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 2,0 ha: Tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải chiếm từ 1,5% trở lên trên tổng diện tích sử dụng đất của dự án.

Đối với dự án có diện tích lớn hơn 2,0 ha: Tỷ lệ tối thiểu phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải chiếm trên tổng diện tích sử dụng đất của dự án được xác định theo công thức:

$$T(\%) = \frac{300}{G_a} \times 100\%$$

Ghi chú: 300 là diện tích đất (m²) tối thiểu để tách thành dự án độc lập; G_a là tổng diện tích đất dự án. MC

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng trong quá trình thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong dự án thì cơ quan được giao chủ trì căn cứ quy định về xử lý chuyển tiếp tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP và quy định tại Quyết định này rà soát từng trường hợp cụ thể, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 7. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan rà soát, xác định phần diện tích đất Nhà nước quản lý quy định tại Điều 1 khi đáp ứng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại Điều 5 Quyết định này để tổng hợp, báo cáo và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh cho chủ trương tách thành dự án độc lập.

b) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định tại điểm b khoản 5 trong khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP đối với phần diện tích đất Nhà nước quản lý quy định tại Điều 1 khi không đáp ứng điều kiện tách thành dự án độc lập theo quy định của Quyết định này.


2. Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

b) Phối hợp, cho ý kiến về các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng để tách phần diện tích đất Nhà nước quản lý thành dự án độc lập theo quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật chuyên ngành, quy định của Quyết định này và các nội dung khác liên quan theo thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ được giao.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Phối hợp, cho ý kiến để tách phần diện tích đất Nhà nước quản lý thành dự án độc lập theo quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật chuyên ngành, quy định của Quyết định này và các nội dung khác liên quan theo thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ được giao.

b) Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản đồng ý về chủ trương tách phần diện tích đất Nhà nước quản lý thành dự án độc lập, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp hướng dẫn thủ tục đầu tư (nếu có) đối với các khu đất thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định pháp luật đầu tư. 

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

Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt; nguồn gốc đất; loại đất; chủ sử dụng, tài sản trên đất của phần diện tích đất Nhà nước quản lý được xem xét tách thành dự án độc lập.

Điều 8. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 05 tháng 12 năm 2023.

2. Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Trong quá trình thực hiện Quyết định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, phát sinh thì các cơ quan, đơn vị phản ánh thông qua Sở Xây dựng để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung đúng quy định. / . kl

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Cục Kiểm tra văn bản Quy phạm pháp luật - Bộ Tư pháp (b/c);
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- UBMT Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy, các ban của Đảng, cơ quan thuộc Tỉnh ủy;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Sở Tư pháp (KTVB);
- Trung tâm Công báo – Tin học;
- Đài PT-TH tỉnh;
- Báo Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, TH2, SXD (02).

(5)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Công Vinh