

Số: /2021/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2021

Dự thảo

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách thành dự án
độc lập để giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá
quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 2019 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/TTr-STNMT ngày tháng 7 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với các dự án có sử dụng phần diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai năm 2013, 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 (*sau đây gọi chung là “đất công”*).

2. Quyết định này áp dụng đối với đất công trong ranh dự án thuộc trường hợp quy định tại Điều 73 của Luật Đất đai năm 2013 và các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013 được chấp thuận chủ trương đầu tư.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về: Đất đai, Đầu tư, Xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18, Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến việc sử dụng đất, hoạt động đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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

1. Điều kiện để tách thành dự án độc lập

a) Các thửa đất được quy định tại khoản 1 Điều 1 của Quyết định này phải liền thửa tạo thành khoanh đất có hình dạng xác định.

b) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được duyệt và công bố.

2. Tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích tách thành dự án độc lập

a) Tiêu chí về vị trí, diện tích: phần diện tích đất công phải đảm bảo đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; tiếp giáp với đường giao thông theo hiện trạng hoặc đường giao thông theo quy hoạch và có khả năng kết nối dự án với hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

b) Về quy mô, tỷ lệ diện tích: tỷ lệ đất được quy định tại khoản 1 điều này lớn hơn hoặc bằng 5% so với tổng diện tích dự án.

3. Đối với các thửa đất đáp ứng các tiêu chí về diện tích, quy mô tại khoản 2 điều này mà không tiếp giáp với đường giao thông hoặc các thửa đất công nhỏ, lẻ nằm rải rác trong ranh dự án có tổng diện tích lớn hơn, hoặc bằng 5% tổng diện tích dự án thì thực hiện việc hoán đổi theo tỷ lệ đất kinh doanh theo quy hoạch chi tiết được duyệt sau khi hoàn thành hạ tầng.

4. Đối với các trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1, khoản 2 điều này, cơ quan quản lý về tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp

thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

Điều 4. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Trong quá trình xử lý hồ sơ cấp quyết định chủ trương đầu tư đối với những dự án thuộc trường hợp quy định tại Điều 73 của Luật Đất đai năm 2013 mà trong ranh dự án có quỹ đất công theo quy định tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định này, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện (nơi có dự án) và các đơn vị có liên quan xác định, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân tỉnh đề xuất phương án tách thành dự án độc lập hoặc phương án hoán đổi quỹ đất công trong ranh dự án.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các Sở, ngành liên quan xác định quỹ đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo thực hiện việc thu hồi đất, đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Sở Xây dựng:

a) Cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng đối với diện tích dự kiến được tách thành dự án độc lập; trong đó, nêu cụ thể các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch xây dựng (vị trí, ranh giới khu, diện tích, các chỉ tiêu sử dụng đất như tầng cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng tối đa) để đảm bảo việc tách dự án độc lập có thể triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Cung cấp tỷ lệ % đất kinh doanh làm cơ sở cho Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất phương án hoán đổi.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh, thành phố Biên Hòa.

a) Rà soát, lập danh sách thống kê quỹ đất thuộc diện đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai năm 2013; 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 trong ranh dự án.

b) Đề xuất phương án hoán đổi quỹ đất công trong trường hợp dự án có diện tích đất công được quy định tại khoản 3 Điều 3 của quyết định này, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư trong quá trình nhà đầu tư thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư. Trường hợp đã có quyết định chủ trương đầu tư, UBND cấp

huyện báo cáo UBND tỉnh để phê duyệt phương án hoán đổi và tách thành dự án độc lập.

5. Nhà đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh, thành phố Biên Hòa nơi thực hiện dự án rà soát quỹ đất công trong dự án. Liên hệ với đơn vị có chức năng đo đạc, chồng ghép xác định diện tích, vị trí đất công trên bản đồ địa chính; đối với những dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc đã được thỏa thuận tổng mặt bằng của dự án, thực hiện việc chuyển vẽ thiết kế quy hoạch xây dựng lên bản đồ địa chính để xác định diện tích cơ cấu sử dụng đất (trong đó có phần diện tích đất công) và đề xuất phương án thực hiện việc hoán đổi quỹ đất công để tách thành dự án độc lập để bàn giao cho tổ chức phát triển quỹ đất.

Điều 5. Quy định chuyển tiếp

Đối với các dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận theo phương án hoán đổi theo chủ trương của Tỉnh ủy thì thực hiện theo quy định sau:

1. Trường hợp đã được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất, cho thuê đất thì tiếp tục thực hiện theo Quyết định giao đất, cho thuê đất.

2. Trường hợp chưa có Quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2021.

2. Giám đốc các sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh, thành phố Biên Hòa căn cứ Quyết định thi hành. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, yêu cầu các cơ quan quản lý nhà nước và các nhà đầu tư phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT. UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Các, sở, ban, ngành;
- Các cơ quan báo, đài;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu VT, KTN, KTNS, THNC

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

Võ Văn Phi