

Số: /2025/QĐ-UBND Hà Nam, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thuộc khu vực thực hiện dự án 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;
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 Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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 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 thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nằm trong khu vực đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Các cơ quan quản lý Nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đầu tư, xây dựng, đất đai và tổ chức, cơ quan khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.
- Các nhà đầu tư và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh Hà Nam.
- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến quản lý và sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

- Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý là phần diện tích đất quy định tại Điều 217 của Luật Đất đai.
- Khu đất đề xuất thực hiện dự án xác định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thuộc khu vực thực hiện

dự án để tách thành dự án độc lập là khu đất có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong ranh giới thực hiện dự án; không bao gồm phần diện tích đất thủy lợi, đất giao thông, hành lang giao thông, hành lang đường điện... mà khi đầu tư dự án nhà đầu tư dự án không được thuê đất.

3. Tỷ lệ phần trăm (%): Là tỷ lệ phần trăm giữa phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

4. Khu vực đô thị: Là khu vực thuộc địa bàn thành phố, thị xã, thị trấn.

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

Điều 4. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý để tách thành dự án độc lập

Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được xem xét tách thành dự án độc lập phải đáp ứng đồng thời các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại các khoản 1, khoản 2 Điều này.

1. Về điều kiện, tiêu chí:

a) Phù hợp với quy hoạch tỉnh Hà Nam; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và công bố; quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu (nếu có) hoặc quy hoạch chung xây dựng xã, 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);

b) Khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tách thành dự án độc lập phải đảm bảo:

- Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý phải liền thửa, không nằm xen kẽ (*không bị chia cắt bởi các thửa đất của các chủ sử dụng khác*).

- Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông đã được quy hoạch, có chiều rộng tối thiểu từ 6m trở lên (*tương ứng với đường cấp VI*), 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 UBND tỉnh chấp thuận cho phép vận chuyển hàng hoá và đạt tiêu chuẩn đường giao thông cấp VI trở lên.

- Hình dạng khu đất: Khu đất có diện tích tối thiểu của khu đất có thể tạo thành hình dạng tương đối là hình vuông, hình chữ nhật, hình thang.

2. Về quy mô, tỷ lệ diện tích đất

a) Tại khu vực đô thị

- Khu đất đề xuất thực hiện dự án có diện tích dưới 10.000m²: Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có tỷ lệ từ 20% trở lên có diện tích tối thiểu từ 1.000m² trở lên.

- Khu đất đề xuất thực hiện dự án có diện tích từ 10.000m² đến dưới 50.000m²: Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý 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 do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý 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 do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý 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 do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý 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 do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý 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 do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý 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 do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có tỷ lệ từ 40% trở lên.

3. Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập xác định theo phần diện tích đất đề xuất mở rộng.

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này;

b) Căn cứ kết quả xác định nguồn gốc đất, loại đất, người sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã theo trích lục vị trí khu đất hoặc bản vẽ đo đạc chính lý địa chính thửa đất để đánh giá điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất tách thành dự án độc lập, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh việc chấp thuận hay không chấp thuận cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

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.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở ngành, địa phương có liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với dự án độc lập sau khi UBND tỉnh đồng ý chủ trương tách dự án độc lập.

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; các Sở, ban, ngành ... và các nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất thực hiện dự án, thực hiện các thủ tục điều chỉnh, chấm dứt chủ trương đầu tư (nếu có) đối với các dự án theo quy định.

d) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn thực hiện dự án độc lập theo quy định của pháp luật; rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đầu tư mà khu đất thực hiện

dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập.

3. Sở Xây dựng

a) Phối hợp, cho ý kiến về sự phù hợp với quy hoạch khi xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập theo thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ quản lý quy hoạch và phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia ý kiến về các nội dung khác có liên quan khi có văn bản đề nghị.

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. 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.

b) Phối hợp tổ chức triển khai Quyết định này; Phản ánh kịp thời những vướng mắc và đề xuất các phương án giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình tổ chức thực hiện Quyết định này.

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

a) Chủ trì chỉ đạo UBND cấp xã về xác định và chịu trách nhiệm về tính chính xác về nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm, loại đất, hiện trạng sử dụng đất, chủ sử dụng, tài sản gắn liền với đất... của khu đất đề xuất dự án khi Nhà đầu tư lập đề xuất dự án, lập hồ sơ đề nghị chấp thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

b) Cung cấp thông tin, hồ sơ (nếu có) xác định về vi phạm quy định của pháp luật về đất đai của tổ chức sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất (nếu có) trên địa bàn huyện.

c) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của UBND tỉnh tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập, thực hiện lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận. Phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan chuẩn bị các điều kiện tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Xác nhận và chịu trách nhiệm xác định hiện trạng, nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng đất... của khu đất đề xuất dự án khi Nhà đầu tư đề xuất dự án, lập hồ sơ đề nghị chấp thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

b) Cung cấp thông tin, hồ sơ (nếu có) xác định về vi phạm quy định của pháp luật về đất đai của tổ chức sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất (nếu có) trên địa bàn xã.

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với các dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đáp ứng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 4 Quyết định này thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

b) Đối với các dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

2. Các dự án đã được chấp thuận thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật Đất đai năm 2024 thì được tiếp tục thực hiện theo văn bản đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 01 năm 2025 và thay thế Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích về diện tích đất xen kẽ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các đơn vị, Chủ đầu tư các dự án và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình thực hiện Quyết định này, nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị các cơ quan, đơn vị phản ánh với UBND tỉnh (*qua Sở Tài nguyên và Môi trường*) để bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Vụ Pháp chế - Bộ TN&MT;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- UBNDTTQ tỉnh;
- Các Sở, Ban, Ngành tỉnh;
- VPTU, VPĐĐBQH và HĐND tỉnh;
- VPUB: CPVP, NNTNMT, KT, TCDNC, GTXD;
- Báo Hà Nam, Đài PTTH tỉnh, Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NNTNMT_(Tg).

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

Nguyễn Đức Vương