

Số: 76 /2024/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 31 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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;

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 tại Tờ trình số 759/TTr-STNMT ngày 31 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất do tổ chức, cơ quan của Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật Đất đai năm 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 quy định tại 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.

2. Quy định này không áp dụng đối với các dự án thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 124 Luật Đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất quy định tại Điều 6 Luật Đất đai, người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai.

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

Phần diện tích đất do tổ chức, cơ quan 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 được xem xét tách khu đất thành dự án độc lập phải đáp ứng đồng thời các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ như sau:

1. Điều kiện:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Phải là một thửa hoặc nhiều thửa đất liền kề nhau, không chia cắt bởi các thửa đất đã nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất để thực hiện cùng dự án đầu tư đó, bảo đảm có ít nhất một khu chức năng đầy đủ để vận hành, khai thác dự án đầu tư một cách độc lập, không chia cắt các khu chức năng.

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

2. Tiêu chí:

a) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông theo quy hoạch, chiều rộng của đường tối thiểu 7m; bảo đảm khả năng kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với quy hoạch tổng thể và khu vực hiện hữu có liên quan.

b) Khu đất để tách thành dự án độc lập có hình thể phù hợp với loại hình kinh doanh, dịch vụ; có kích thước cạnh tiếp giáp với đường giao thông quy định tại điểm a khoản này từ 15,0m trở lên.

3. Quy mô:

a) Nhóm dự án cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; thương mại, dịch vụ; nhà ở:

- Địa bàn các phường thuộc thành phố Lạng Sơn: diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập, tối thiểu là 300m².

- Địa bàn thị trấn thuộc các huyện và xã thuộc thành phố Lạng Sơn: diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập, tối thiểu là 500m².

- Địa bàn xã thuộc huyện: diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập, tối thiểu là 1.000m².

b) Nhóm dự án khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này: diện tích đất đủ điều kiện tách khu đất thành dự án độc lập, tối thiểu là 2.000 m².

c) Phần diện tích đất quy định tại khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang bảo vệ an toàn công trình theo quy hoạch đã được phê duyệt.

4. Tỷ lệ:

a) Diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập, chiếm từ 10% trở lên so với diện tích khu đất thực hiện dự án.

b) Trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định tỷ lệ theo quy định tại điểm a khoản này chỉ tính trên phần diện tích mở rộng.

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quy định này.

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chủ trương tách phần diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy định này thành dự án độc lập trong quá trình tham mưu chấp thuận việc thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án của nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân.

c) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh, chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất đã có chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật.

d) Phối hợp với Cơ quan quản lý đầu tư cấp tỉnh trong quá trình thẩm định dự án, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh đối với trường hợp các diện tích đất do Nhà nước quản lý có đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập.

2. Các sở, ban, ngành có liên quan: phối hợp tham gia đóng góp ý kiến các nội dung liên quan đến việc rà soát điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy định này để tách thành dự án độc lập, có ý kiến trong quá trình chấp thuận việc thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân theo chức năng, nhiệm vụ của ngành, lĩnh vực quản lý.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

a) Chủ trì, chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn rà soát, báo cáo nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất trong quá trình tiếp nhận hồ sơ đề xuất dự

án đầu tư và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất.

b) Phản ánh kịp thời những khó khăn, vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung trong quá trình tổ chức thực hiện Quyết định này gửi cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh để báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

3. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn:

a) Quản lý chặt chẽ quỹ đất được giao quản lý trên địa bàn.

b) Rà soát và chịu trách nhiệm đối với các loại đất được giao quản lý theo quy định.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 12 tháng 01 năm 2025.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, 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./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Chính phủ;
- Các Bộ: NNPTNT, TNMT, TC;
- Cục Kiểm tra VBQPPL- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- Báo Lạng Sơn, Đài PTTH tỉnh, Công thông tin điện tử tỉnh, Công báo tỉnh;
- PCVP UBND tỉnh, các phòng chuyên môn, Trung tâm thông tin;
- Lưu: VT, KT_(NNT).

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



Lương Trọng Quỳnh