

## QUY ĐỊNH

### Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Nam Định

(Kèm theo Quyết định số: /2023/QĐ-UBND

ngày tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định)

## Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập đối với dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai, 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 với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là đất do Nhà nước quản lý).

### Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Các cơ quan quản lý nhà nước trong việc giải quyết thủ tục hành chính của dự án trên địa bàn tỉnh Nam Định.
- Tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư kinh doanh và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh Nam Định.

### Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Dự án độc lập là dự án mà khi dự án đang hoạt động hay dừng hoạt động không ảnh hưởng đến dự án khác.
- Đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch quy định tại khoản 3 Điều 5 Quy định này là đường giao thông. Đối với các khu vực tiếp giáp với các tuyến đường đô thị tải trọng cho phép đi trên đô này theo quy định trong lĩnh vực đô điều.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 4. Thời điểm xem xét tách khu đất thành dự án độc lập**

Đối với các dự án quy định tại Điều 1 Quy định này thì thời điểm xem xét tách khu đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập khi xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

#### **Điều 5. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập**

Khu đất để xem xét tách thành dự án độc lập nếu đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ dưới đây:

##### **1. Điều kiện**

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và các quy hoạch khác có liên quan;

b) Không ảnh hưởng đến việc sản xuất nông nghiệp và đời sống của khu vực liền kề;

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

##### **2. Tiêu chí**

a) Hình thể, kích thước khu đất không chéo méo, đảm bảo điều kiện để thực hiện dự án;

b) Diện tích đất do Nhà nước quản lý phải liền thửa, không nằm xen kẽ với phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

c) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch hoặc có đường vào khu đất; có kích thước các cạnh của khu đất phải từ 25 m trở lên;

d) Diện tích khu đất được tách thành dự án độc lập phải thể hiện rõ ràng về diện tích, ranh giới, loại đất trên tờ bản đồ địa chính được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

##### **3. Quy mô, tỷ lệ**

a) Đối với các dự án có quy mô dưới 5.000 m<sup>2</sup>: Diện tích đất do Nhà nước quản lý phải đảm bảo diện tích tối thiểu từ 1.500 m<sup>2</sup> trở lên và chiếm trên 50% tổng diện tích khu đất thực hiện dự án;

b) Đối với các dự án có quy mô từ 5.000 m<sup>2</sup> đến dưới 10.000 m<sup>2</sup>: Diện tích đất do Nhà nước quản lý phải đảm bảo diện tích tối thiểu từ 2.500 m<sup>2</sup> trở lên và chiếm trên 40% tổng diện tích khu đất thực hiện dự án;

c) Đối với các dự án có quy mô từ 10.000 m<sup>2</sup> trở lên: Diện tích đất do Nhà nước quản lý chiếm trên 30% tổng diện tích khu đất thực hiện dự án;

d) Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất do Nhà nước quản lý quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này chỉ tính trên phần diện tích mở rộng;

đ) Diện tích đất do Nhà nước quản lý quy định tại điểm a, điểm b khoản này không bao gồm phần diện tích thuộc hành lang an toàn các công trình đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được phê duyệt.

4. Trường hợp tách khu đất do Nhà nước quản lý đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc phá vỡ các quy hoạch đã được phê duyệt thì Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các đơn vị có liên quan báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

## **Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan**

### **1. Sở Tài nguyên và Môi trường**

a) Phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách khu đất do Nhà nước quản lý (nếu có) thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất; Việc tách thành dự án độc lập phải đảm bảo theo đúng quy định của các văn bản pháp luật khác có liên quan và chỉ đạo của UBND tỉnh, không gây thất thoát ngân sách nhà nước.

b) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham gia ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc danh mục các dự án sử dụng đất theo chức năng, nhiệm vụ của ngành;

c) Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng quỹ đất công ích của các địa phương để kịp thời phát hiện, xử lý các vi phạm theo quy định;

d) Phối hợp với Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình quản lý sử dụng quỹ đất công ích trên địa bàn tỉnh định kỳ trước ngày 31/12 hàng năm;

đ) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập, chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá

quyền sử dụng đất khu đất do Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật đất đai.

## 2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các sở ngành có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện theo quy định.

## 4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Chịu trách nhiệm về tính chính xác của nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng, tài sản trên đất trong quá trình tham gia ý kiến thẩm định các hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Xem xét cho thuê đất (đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền) hoặc trình hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất đối với các dự án có phần đất do Nhà nước quản lý không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 5 Quy định này;

c) Định kỳ trước ngày 31/12 hàng năm tổ chức rà soát, tổng hợp báo cáo tình hình biến động quỹ đất do Nhà nước quản lý của địa phương gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

## **Điều 7. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm hướng dẫn, triển khai thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để xem xét, quyết định theo quy định./.