

QUYẾT ĐỊNH

**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
trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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, Luật Các tổ chức tín dụng số
32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;*

*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 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;*

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. 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 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long mà phần diện tích đất này có trong khu vực đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo Điều 127 Luật Đất đai.

2. Trường hợp phần đất do Nhà nước quản lý không đáp ứng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 của Quyết định này thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức kinh tế thực hiện đầu tư dự án phát triển kinh tế - xã hội có sử

dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.

2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao quản lý theo quy định tại Điều 7 của Luật Đất đai.

3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đầu tư dự án phát triển kinh tế - xã hội có sử dụng đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh.

Chương II

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

Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ 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 khi đảm bảo đầy đủ các quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ như sau:

1. Điều kiện, tiêu chí

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và phù hợp với các quy hoạch khác (nếu có);

b) Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập phải nằm trên một thửa, trường hợp có nhiều thửa thì phải liền thửa, không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý;

c) Đất không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết của cơ quan có thẩm quyền;

d) Có ít nhất một cạnh tiếp giáp đường giao thông (đường bộ) có chiều rộng mặt đường từ 3,5m trở lên, chiều rộng của cạnh tiếp giáp mặt đường từ 5m trở lên, chiều sâu thửa đất từ 20m trở lên tính từ chỉ giới xây dựng hoặc từ hàng lang bảo vệ công trình đối với các đường giao thông có hành lang bảo vệ.

2. Quy mô, tỷ lệ

a) Đối với dự án sản xuất kinh doanh; thương mại, dịch vụ; nhà ở: Tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập là từ 20% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 1.000m². Khi phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của nhà nước quản lý từ 5.000m² trở lên thì không xét đến tỷ lệ;

b) Đối với các dự án còn lại không thuộc quy định tại điểm a khoản này: Tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập là từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 2.000m². Khi phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của nhà nước quản lý từ 10.000m² trở lên thì không xét đến tỷ lệ;

c) Trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a, điểm b khoản này chỉ tính trên phần diện tích đất mở rộng.

3. Phần diện tích quy định tại khoản 2 Điều này không bao gồm phần diện tích trong hành lang an toàn giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 4. Trách nhiệm thi hành

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này và tham mưu tách phần đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập nếu đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ theo Quyết định này khi thẩm định, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án và khi xem xét, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất;

b) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giao phần đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nếu đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách thành dự án độc lập cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất quản lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao cho các cơ quan có chức năng tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Sở Tài chính

a) Chủ trì, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ khi tham mưu thủ tục chấp thuận hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư thuộc các trường hợp quy định tại Quyết định này;

b) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện Quy định này;

c) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

3. Sở Xây dựng

Phối hợp có ý kiến về sự phù hợp quy hoạch tại điểm a khoản 1 Điều 3 của Quyết định này khi cơ quan chủ trì thực hiện xác định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo chức năng, nhiệm vụ.

4. Các sở, ban, ngành khác có liên quan

Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính tham gia đóng góp ý kiến đối với các nội dung liên quan theo đề nghị của Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Có ý kiến về sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo phân cấp quản lý trong việc xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập theo chức năng, nhiệm vụ;

b) Chỉ đạo cơ quan Quản lý Đất đai cấp huyện phối hợp Ủy ban nhân dân các phường, xã rà soát nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất; 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.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã

Phối hợp với cơ quan Quản lý Đất đai cấp huyện rà soát nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong quá trình tham gia ý kiến xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08 tháng 4 năm 2025.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Các dự án có sử dụng đất để thực hiện phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã được chấp thuận đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất mà trong khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thì việc xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập thực hiện theo quy định tại Điều 3 của Quyết định này.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

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

Trong quá trình thực hiện Quyết định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Nông nghiệp và Môi trường) xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT.Tỉnh ủy và TT.HĐND tỉnh Vĩnh Long;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Vĩnh Long;
- CT, P.CT.UBND tỉnh Vĩnh Long;
- Lãnh đạo VP. UBND tỉnh Vĩnh Long;
- Sở Tư pháp;
- Báo Vĩnh Long (đăng báo);
- Trung tâm Tin học - Công báo tỉnh;
- Cổng TTĐT, Công báo tỉnh;
- Phòng: KTNV;
- Lưu: VT, 45. KTNV.

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