SAO Y; ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU;
Thời gian ký: 14/01/2025 16:11:06 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 04 /2025/QĐ-UBND	*Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 13 tháng 01 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 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 Nghị định 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 ...20.../TTr-STNMT ngày 10 tháng 01 năm 2025 về đề nghị ban hành Quyết định quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định về 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 quy định

tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai nằm xen kẽ trong khu vực sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan quản lý Nhà nước trong việc giải quyết thủ tục đầu tư, thủ tục xây dựng và thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Dự án độc lập tại Quyết định này là dự án đầu tư mới, hoạt động độc lập mà khi triển khai thực hiện không làm phá vỡ cảnh quan, kiến trúc đến các dự án liền kề đã được phê duyệt.

2. Đường giao thông hiện hữu tại Quyết định này là các tuyến đường nằm trong danh mục các tuyến đường được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang có hiệu lực thi hành.

3. Đường giao thông theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu tại Quyết định này là phần diện tích được quy hoạch làm đường giao thông trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, trong quy hoạch chung hoặc trong quy hoạch phân khu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định pháp luật về đất đai, xây dựng và quy hoạch đô thị.

Điều 4. Nguyên tắc chung

1. Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 1 Quyết định này phải được thể hiện cụ thể về diện tích, ranh giới trên tờ bản đồ địa chính được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Thời điểm tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 5. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được quy định tại Điều 1 Quyết định này được phê duyệt tách thành dự án độc lập phải đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ như sau:

1. Điều kiện

Thuộc phần diện tích được quy định tại khoản 1 Điều 1 của Quyết định này.

Phải là một thửa hoặc nhiều thửa đất liền kề nhau, không nằm xen kẽ hoặc không bị chia cắt bởi các thửa đất đã thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện cùng dự án đầu tư đó. Trường hợp trong dự án có nhiều phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý không liền ranh, liền kề với nhau nhưng vẫn đảm bảo các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tại Điều này thì xem xét tách thành dự án độc lập theo từng khu đất riêng biệt.

Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn hoặc khu chức năng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

2. Tiêu chí

Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý phải tiếp giáp đường giao thông hiện hữu hoặc tiếp giáp đường giao thông theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm khả năng kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với quy hoạch tổng thể khu đất và khu vực hiện hữu, có kích thước cạnh tiếp giáp từ 6m trở lên và chiều sâu của cạnh khu đất không nhỏ hơn 18m.

3. Quy mô và tỷ lệ

a) Đối với khu vực các phường tại thành phố Vũng Tàu

Quy mô diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải đảm bảo diện tích tối thiểu từ 150m^2 trở lên.

Khu vực sử dụng đất thực hiện dự án có diện tích nhỏ hơn 20.000m^2 thì tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải chiếm từ 0,75% trở lên trên tổng diện tích sử dụng đất của dự án. Trường hợp khu vực sử dụng đất thực hiện dự án có diện tích lớn hơn 20.000m^2 thì tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải chiếm trên tổng diện tích sử dụng đất của dự án được xác định theo công thức:

$$T(\%) = \frac{150}{Ga} \text{ x } 100\%$$

Trong đó: 150 là diện tích đất (m^2) tối thiểu để tách thành dự án độc lập, Ga là tổng diện tích sử dụng đất đất của dự án.

b) Các khu vực còn lại trên địa bàn tỉnh

Quy mô diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải đảm bảo diện tích tối thiểu từ 300m^2 trở lên.

Khu vực sử dụng đất thực hiện dự án có diện tích nhỏ hơn 20.000m^2 thì tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải chiếm từ 1,5% trở lên trên tổng diện tích sử dụng đất của dự án. Trường hợp khu vực sử dụng đất thực hiện dự án có diện tích lớn hơn 20.000m^2 thì tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải chiếm trên tổng diện tích sử dụng đất đất của dự án được xác định theo công thức:

$$T(\%) = \frac{300}{Ga} \text{ x } 100\%$$

Trong đó: 300 là diện tích đất (m^2) tối thiểu để tách thành dự án độc lập, Ga là tổng diện tích sử dụng đất đất của dự án.

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

d) Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định cụ thể quy mô diện tích sử dụng đất tối thiểu của dự án độc lập có khác so với diện tích quy định tại điểm a và b khoản này thì áp dụng quy mô và tỷ lệ diện tích tối thiểu theo quy định pháp luật chuyên ngành.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đang thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nằm xem kẽ trong khu vực sử dụng đất để thực hiện dự án mà có đề nghị thực hiện theo Luật này thì cơ quan được giao chủ trì căn cứ quy định tại Luật Đất đai, Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 và Quyết định này rà soát từng trường hợp cụ thể báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

Có trách nhiệm đôn đốc, kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện Quyết định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc thì các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Chủ trì, phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan rà soát, xác định ranh giới phần diện tích đất theo quy định tại Điều 1 của Quyết định này. Trường hợp đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tại Điều 5 của Quyết định này thì

báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét cho chủ trương tách thành dự án độc lập và chỉ đạo triển khai thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 59 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ. Trường hợp không tách được thành dự án độc lập thì tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

2. Sở Xây dựng phối hợp cung cấp thông tin để đảm bảo việc tách dự án độc lập có thể triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy định của Quyết định này và các nội dung khác có liên quan theo thẩm quyền, chức năng và nhiệm vụ được giao.

Xác định tiêu chuẩn lập quy hoạch chi tiết hoặc mặt bằng tổng thể; cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng đối với phần 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, diện tích, các chỉ tiêu sử dụng đất như tầng cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng tối đa).

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp cung cấp thông tin đảm bảo việc tách dự án độc lập có thể triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy định của Quyết định này và các nội dung khác có liên quan theo thẩm quyền, chức năng và nhiệm vụ được giao.

Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, tách thành dự án độc lập, hướng dẫn thủ tục đầu tư (nếu có) đối với các khu đất thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố phối hợp cung cấp thông tin và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn hoặc khu chức năng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; nguồn gốc đất; loại đất; chủ sử dụng đất; hiện trạng sử dụng đất đối với phần diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều 1 của Quyết định này.

5. Các sở, ngành có liên quan phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có đề nghị.

Điều 8. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 13 tháng 01 năm 2025, thay thế Quyết định số 55/2023/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3 (thực hiện);
- Văn phòng Chính phủ (báo cáo);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (báo cáo);
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra Văn bản QPPL);
- TTr Tỉnh ủy; TTr HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh;
- Sở Tư pháp (kiểm tra văn bản);
- Ủy ban MTTQVN tỉnh và các đoàn thể tỉnh;
- TAND tỉnh, VKSND tỉnh;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Báo Bà Rịa-Vũng Tàu, Đài PT-TH tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, STNMT (…).

(5)

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

Nguyễn Công Vinh