ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 01 /2025/QĐ-UBND	*Bình Dương, ngày 14 tháng 01 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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 ban hành Văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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

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 554/TTr-STNMT ngày 19 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể 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 trong 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.

2. Các dự án thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua 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 năm 2024 thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan, đơn vị Nhà nước có thẩm quyền và người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện dự án liên quan đến đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

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

Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại Điều 1 của Quyết định này được tách thành dự án độc lập nếu đáp ứng các điều kiện sau:

1. Phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hoặc phù hợp với Quy hoạch chung, Quy hoạch đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với địa phương không lập Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

2. Liền thửa, có ít nhất một mặt tiếp giáp đường giao thông hiện hữu_do Nhà nước quản lý có bề rộng mặt đường tối thiểu 7m hoặc tiếp giáp đường giao thông hiện hữu do Nhà nước quản lý có bề rộng mặt đường nhỏ hơn 7m nhưng đã được quy hoạch mở rộng; đồng thời, khu đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu tối thiểu là 12m.

3. Diện tích đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để quản lý được tách thành dự án độc lập chiếm tỷ lệ 10% trở lên trong tổng diện tích của dự án đầu tư nhưng phải đảm bảo diện tích tối thiểu từ 2.000m^2 trở lên đối với địa bàn thành phố và thị trấn thuộc huyện hoặc từ 5.000m^2 trở lên đối với địa bàn các xã thuộc huyện.

4. Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để quản lý tính trên phần diện tích mở rộng.

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương liên quan

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Trong quá trình thẩm định Quyết định chủ trương đầu tư đối với các dự án có sử dụng đất, nếu có đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 1 của Quyết định này, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp cơ quan liên quan căn cứ quy định tại Điều 3 của Quyết định này để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết. Trong đó:

a) Trường hợp đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập: Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương tách dự án độc lập. Trong đó, xác định cụ thể Tổ chức phát triển quỹ đất (Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh, Tổ chức phát triển quỹ đất cấp huyện) quản lý quỹ đất này.

b) Trường hợp không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập: Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định chủ trương đầu tư của dự án. Trong đó, diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì phối hợp cùng Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện Quyết định này.

b) Thẩm định các nội dung liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có ý kiến đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

c) Trong quá trình tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án đã có Quyết định chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết của dự án nhưng chưa lập thủ tục đối với quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 1 của Quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng và các ngành có liên quan lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất việc tách dự án độc lập theo Quyết định này, trước khi tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải

Thẩm định các nội dung liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có ý kiến đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Xác nhận nguồn gốc sử dụng đất, tình hình lập thủ tục đất đai đối với đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.

b) Có ý kiến về các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ theo quy định tại Điều 3 của Quyết định này.

5. Tổ chức phát triển quỹ đất

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với trường hợp được giao để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Các đơn vị có liên quan

a) Các Sở, ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan:

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Quyết định này.

b) Đối với Chủ đầu tư dự án:

- Chịu trách nhiệm phối hợp với các Sở, ngành và địa phương để cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin về nguồn gốc đất.

- Tuân thủ nghiêm các quy định pháp luật và quy định này trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 01 năm 2025. Trong quá trình thực hiện có vướng mắc, khó khăn, các cơ quan, đơn vị có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 34/2022/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 5;
- Sở Tư pháp (Cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật);
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Website tỉnh;
- LĐVP, CV, TH, HCTC;
- Lưu: VT.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Bùi Minh Thạnh