

Số: /2024/QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

### QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất trong khu vực đất thực hiện dự án thành dự án độc lập và phối hợp giữa các cơ quan trong việc thực hiện thủ tục chấp thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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; 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 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 các Nghị định của Chính phủ số: 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ; số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 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 Thanh Hóa tại Tờ trình số 1602/TTr-STNMT ngày 14 tháng 10 năm 2024.

### QUYẾT ĐỊNH:

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quyết định này quy định:

a) Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với 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 theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 (không áp dụng đối với các trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai năm 2024) mà khu đất thực hiện dự án có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 Luật Đất đai năm 2024.

b) Trách nhiệm phối hợp giữa các cơ quan trong việc thực hiện thủ tục chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Cơ quan nhà nước tại địa phương thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

b) Các tổ chức, cá nhân có liên quan tới hoạt động đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

## **Điều 2. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất thành dự án độc lập**

1. Các điều kiện để tách diện tích đất thành dự án độc lập:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn đã được phê duyệt và công bố.

b) Diện tích đất không bị chia cắt bởi các thửa đất mà tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

c) Diện tích đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với chi giới đường đỏ hoặc hành lang an toàn giao thông của đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông quy hoạch, có chiều rộng đường tối thiểu là 5m và chiều dài đoạn tiếp giáp tối thiểu 5m (trừ các dự án sản xuất nông nghiệp).

2. Tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập

a) Tiêu chí, quy mô: diện tích đất tối thiểu do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý phải đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định đối với loại đất được quy hoạch.

b) Tỷ lệ: phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý chiếm tỷ lệ từ 50% trở lên trên tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

3. Trường hợp khác (đáp ứng điều kiện tại khoản 1 và tiêu chí, quy mô tại điểm a khoản 2) do UBND tỉnh quyết định.

## **Điều 3. Phối hợp trong thực hiện thủ tục chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê**

## **quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa**

1. Nội dung phối hợp: kiểm tra thực địa, lập biên bản làm việc, báo cáo UBND tỉnh về việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

### 1.1 Nhiệm vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của tổ chức kinh tế đề nghị chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh; Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hồ sơ: trường hợp hồ sơ đề nghị của tổ chức kinh tế chưa đầy đủ, hợp lệ theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản trả lời tổ chức kinh tế yêu cầu chỉnh sửa, bổ sung theo đúng quy định.

Trường hợp hồ sơ của tổ chức kinh tế đầy đủ, hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố (UBND cấp huyện), UBND các xã, phường, thị trấn (UBND cấp xã) nơi có đất và các đơn vị khác liên quan thực hiện tổ chức kiểm tra thực địa, lập biên bản làm việc xác định các thông tin liên quan đến khu đất.

b) Có văn bản báo cáo UBND tỉnh: xem xét chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyết định việc tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật (nếu có).

### 1.2. Phối hợp của các cơ quan chuyên môn:

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra thực địa khu đất do tổ chức kinh tế đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

b) Có văn bản tham gia các nội dung liên quan đến dự án theo lĩnh vực của ngành theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở.

### 1.3. Nhiệm vụ phối hợp của UBND cấp huyện:

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra thực địa khu đất do tổ chức kinh tế đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

b) Chỉ đạo UBND cấp xã thực hiện xác định hiện trạng, đối tượng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất; nguồn gốc sử dụng đất, việc sử dụng đất ổn định theo quy định.

c) Có văn bản xác định sự phù hợp của khu đất thực hiện dự án với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu

hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn đã được phê duyệt; xác định khu đất của tổ chức kinh tế đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đủ hay không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập; kiểm tra việc hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở.

#### 1.4. Nhiệm vụ phối hợp của UBND cấp xã:

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra thực địa khu đất do tổ chức kinh tế đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

b) Có văn bản xác định sự phù hợp của khu đất thực hiện dự án với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn đã được phê duyệt; xác định hiện trạng sử dụng đất, đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất; đánh giá sự phù hợp của hiện trạng, nguồn gốc, đối tượng sử dụng đất của khu đất thực hiện dự án (về vị trí, ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng của thửa đất, chủ sử dụng đất) với thông tin về vị trí, ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng của thửa đất, người sử dụng đất được thể hiện trong trích lục bản đồ địa chính, trường hợp có sự khác nhau thì hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện việc đăng ký đất đai theo quy định; gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở.

2. Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý mà tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

### **Điều 4. Thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư**

Thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không quá 36 tháng kể từ ngày UBND tỉnh ban hành quyết định chấp thuận.

### **Điều 5. Tổ chức thực hiện**

#### 1. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Quyết định này.

b) Kịp thời giải quyết những vướng mắc của các tổ chức kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan trong việc triển khai thực hiện Quyết định này; báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh những nội dung vượt quá thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan được tham vấn ý kiến; UBND cấp huyện, cấp xã

a) Thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Quyết định này.

b) Chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, hợp lệ của các thông tin trong văn bản tham gia ý kiến gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường; phải có quan điểm khẳng định đồng ý hoặc không đồng ý về đề nghị chấp thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế, gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường đảm bảo thời gian quy định.

### **Điều 6. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2024 và thay thế các Quyết định số 09/2022/QĐ-UBND ngày 22/02/2022, số 44/2022/QĐUBND ngày 09/9/2022 của UBND tỉnh quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập và trách nhiệm phối hợp giữa các cơ quan trong việc thực hiện thủ tục chấp thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành, đơn vị cấp tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

### **Điều 7. Quy định chuyển tiếp**

1. Trường hợp dự án đầu tư thuộc trường hợp thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, đang thực hiện thỏa thuận mà đến ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024.

2. Trường hợp dự án đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024; dự án mà nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ để thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà chưa được giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định tại tiết a khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024, được sửa đổi bổ sung tại khoản 3 Điều 1 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.

3. 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 mà có diện tích đất không đủ

điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để cho Nhà đầu tư thuê theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất; 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 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn hoặc tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 6 Quyết định;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra VBQPPL - BTP;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực Tỉnh ủy; HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban của Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Huyện ủy, Thị ủy, Thành ủy;
- HĐND các huyện, thị xã, thành phố;
- Công báo tỉnh; Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NN.

(đề b/c)

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



**Lê Đức Giang**