

## QUY ĐỊNH

**Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Hải Dương**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 49 /2024/QĐ-UBND  
ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương)

### Chương I

## QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể 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 về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

2. Quy định này chỉ áp dụng đối với các dự án đầu tư có 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.

### Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18, Điều 3 Luật Đầu tư và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan hoạt động đầu tư.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

### Điều 3. Giải thích từ ngữ

Các từ, cụm từ sau đây sử dụng trong quy định này được hiểu như sau:

1. *Dự án độc lập* là dự án đầu tư mà khi thực hiện hoặc chấm dứt không ảnh hưởng đến pháp lý dự án khác.

2. *Dự án thương mại dịch vụ* là dự án đầu tư thuộc ngành, nghề dịch vụ, thương mại.

3. *Đường bộ hiện trạng* là đường bộ giao thông hiện có bảo đảm mặt cắt ngang có bề rộng nền đường lớn hơn (hoặc bằng) 6m, bề rộng mặt đường lớn hơn (hoặc bằng) 3,5m.

4. *Đường bộ đã được quy hoạch* là đường bộ giao thông đã có trong một hoặc nhiều quy hoạch sau: Quy hoạch tỉnh Hải Dương, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch phân

khu, quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đạt tiêu chuẩn đường giao thông có bề rộng nền đường lớn hơn (*hoặc bằng*) 6m, bề rộng mặt đường lớn hơn (*hoặc bằng*) 3,5m.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 4. Điều kiện, tiêu chí để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập**

1. Các điều kiện để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập:

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

b) 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. Các tiêu chí để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập:

a) Phải là một thửa hoặc nhiều thửa đất liền kề, không nằm xen kẽ, không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải là đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý;

b) Có ít nhất một mặt giáp đường bộ hiện trạng, đường bộ đã được quy hoạch, hành lang an toàn giao thông đường bộ mà chiều dài cạnh tiếp giáp với đường bộ hiện trạng, đường bộ đã được quy hoạch và hành lang an toàn giao thông đường bộ tối thiểu là 15m đối với khu vực đô thị, 20m đối với khu vực ngoài đô thị hoặc có ít nhất một mặt giáp với đường thủy mà phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có quy hoạch cảng thủy, bến thủy nội địa;

c) Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý lập được quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng; có hình dáng, kích thước đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật xây dựng và pháp luật chuyên ngành khác có liên quan, phù hợp với mục đích sử dụng từng loại đất, công trình trong từng trường hợp cụ thể.

#### **Điều 5. 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:**

1. Đối với các dự án thương mại dịch vụ đầu tư tại các phường thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc huyện, khu vực quy hoạch đô thị, trong đó phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có diện tích chiếm tỷ lệ từ 40% trở lên so với diện tích đất thực hiện dự án đầu tư mới (*hoặc phần diện tích đất xin thuê mở rộng đối với dự án đầu tư mở rộng*) và có diện tích tối thiểu 1.000 m<sup>2</sup>;

2. Đối với các dự án thương mại dịch vụ đầu tư tại các địa bàn không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này, trong đó phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có diện tích chiếm tỷ lệ từ 45% trở lên so với diện tích đất thực hiện dự án đầu tư mới (*hoặc phần diện tích đất xin thuê mở rộng đối với dự án đầu tư mở rộng*) và có diện tích tối thiểu 2.000 m<sup>2</sup>;

3. Đối với các dự án có sử dụng đất tại bãi sông, trong đó phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có diện tích chiếm tỷ lệ từ 95% trở lên so với diện tích đất thực hiện dự án đầu tư mới (*hoặc phần diện tích đất xin thuê mở rộng đối với dự án đầu tư mở rộng*) và có diện tích tối thiểu 1.000 m<sup>2</sup>;

4. Đối với các dự án không thuộc quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này, trong đó phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có diện tích chiếm tỷ lệ từ 60% trở lên so với diện tích đất thực hiện dự án đầu tư mới (*hoặc phần diện tích đất xin thuê mở rộng đối với dự án đầu tư mở rộng*) và có diện tích tối thiểu 3.000 m<sup>2</sup>.

### **Chương III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương và tổ chức cá nhân có liên quan**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, địa phương liên quan xem xét, tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập (*nếu có*) khi thẩm định chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án hoặc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

2. Sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố: Phản ánh kịp thời những khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện quy định này.

#### **Điều 7. Điều khoản thi hành**

1. Các dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận, cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì tiếp tục thực hiện theo văn bản đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, yêu cầu các cơ quan, địa phương, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Kế hoạch và Đầu tư để hướng dẫn hoặc tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

3. Các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu trong Quy định này khi được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì nội dung dẫn chiếu trong Quy định này cũng được điều chỉnh và thực hiện theo văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế./.