

Số: /2022/QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất 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, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*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 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa tại Tờ trình số 988/TTr-STNMT ngày 17 tháng 10 năm 2021, Công văn số 10299/STNMT-QLĐĐ ngày 22 tháng 11 năm 2021, Công văn số 11854/STNMT-QLĐĐ ngày 31 tháng 12 năm 2021 và Công văn số 1037/STNMT-QLĐĐ ngày 11 tháng 02 năm 2022 về việc Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất 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, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.*

**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 khu đất thực hiện dự án đầu tư có phân diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất (các loại đất này sau đây gọi chung là đất công) mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 (không áp dụng đối với trường hợp dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư (trừ trường hợp chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án hoặc dự án sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ) và trường hợp dự án sử dụng đất vào mục đích hoạt động khoáng sản) trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

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 cho tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

## 2. Đối tượng áp dụng:

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 kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt và công bố.

b) Diện tích đất phải liền thửa, không bị chia cắt bởi các thửa đất 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 đường giao thông hiện trạng 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) Diện tích đất công tối thiểu phải đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định đối với loại đất được quy hoạch.

b) Tỷ lệ diện tích đất công đủ điều kiện tách thành dự án độc lập như sau:

- Phần diện tích đất công chiếm tỷ lệ 100% tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án đối với dự án sản xuất nông nghiệp;

- Phần diện tích đất công chiếm tỷ lệ từ 90% trở lên trên tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án đối với các dự án còn lại.

3. Trường hợp đặc biệt khác 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, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa**

1. Trường hợp tổ chức kinh tế thực hiện đồng thời thủ tục chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp với thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

a) Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của tổ chức kinh tế đề nghị chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp từ Sở Kế hoạch và Đầu tư; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ: Trường hợp nội dung văn bản 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 văn bản đề nghị theo đúng quy định và gửi 01 bản đến Sở Kế hoạch và Đầu tư. Trường hợp văn bản của tổ chức kinh tế đầy đủ, hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia kiểm tra thực địa cùng đoàn kiểm tra thực địa do Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, thực hiện tổ chức kiểm tra thực địa, lập biên bản làm việc xác định cụ thể: vị trí, ranh giới, hiện trạng, diện tích, nguồn gốc, đối tượng quản lý, sử dụng đất.

- Xác định điều kiện tách diện tích đất công thành dự án độc lập (nếu có) theo quy định tại Điều 2 Quyết định này.

- Có văn bản báo cáo UBND tỉnh chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; xem xét, quyết định việc tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật (nếu có) và đồng thời gửi văn bản này về Sở Kế hoạch và Đầu tư.

b) Trong thời gian 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; xem xét, quyết định việc tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Trường hợp tổ chức kinh tế chỉ thực hiện thủ tục xin chấp thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp:

a) Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của tổ chức kinh tế đề nghị chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp từ Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ: Trường hợp nội dung văn bản 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 văn bản của tổ chức kinh tế đầy đủ, hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với UBND cấp huyện, UBND cấp xã thực hiện tổ chức kiểm tra thực địa, lập biên bản làm việc xác định cụ thể: vị trí, ranh giới, hiện trạng, diện tích, nguồn gốc, đối tượng quản lý, sử dụng đất.

- Xác định điều kiện tách diện tích đất công thành dự án độc lập (nếu có) theo quy định tại Điều 2 Quyết định này.

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

b) Trong thời gian 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; xem xét, quyết định việc tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật (nếu có).

### 3. Trách nhiệm của UBND cấp huyện:

a) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, 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, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất.

b) Tổ chức thực hiện xác định đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất theo quy định.

c) Có văn bản xác nhận trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư phù hợp; và 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 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

d) Trường hợp phần diện tích đất công đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo quy định thì căn cứ văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh, UBND cấp huyện tổ chức thực hiện thu hồi đất theo quy định để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án độc lập trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất dự án độc lập.

### 4. Trách nhiệm của UBND cấp xã:

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, 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, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất. Thực hiện xác định đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất theo quy định.

#### **Điều 4. Giá trị pháp lý và hiệu lực của văn bản chấp thuận cho tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp**

1. Văn bản chấp thuận cho tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp là căn cứ pháp lý để tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật.

2. Văn bản của UBND tỉnh chấp thuận cho tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp hết hiệu lực nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký văn bản chấp thuận mà tổ chức kinh tế chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư phi nông nghiệp do tổ chức kinh tế đề xuất;

b) UBND tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư cho nhà đầu tư khác.

c) Trường hợp dự án được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất, văn bản có thời hạn thực hiện 36 tháng kể từ ngày ký;

d) Khi chấm dứt chủ trương đầu tư dự án mà chủ đầu tư chưa thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định thì văn bản cho phép chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết hiệu lực thực hiện kể từ ngày chấm dứt chủ trương đầu tư.

#### **Điều 5. Tổ chức thực hiện**

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

a) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện thủ tục chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất trong trường hợp tổ chức kinh tế nộp hồ sơ thực hiện đồng thời với thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Quyết định này trong trường hợp tổ chức kinh tế nộp hồ sơ thực hiện riêng thủ tục chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất.

c) 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư**

a) Hướng dẫn nhà đầu tư về hồ sơ, thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư và các nội dung khác liên quan theo

chức năng, nhiệm vụ; cung cấp văn bản yêu cầu chỉnh sửa, bổ sung của Sở Tài nguyên và Môi trường cho tổ chức kinh tế trong trường hợp nhà đầu tư thực hiện đồng thời với thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trong trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, hợp lệ theo quy định.

b) Có trách nhiệm gửi thông báo tới Sở Tài nguyên và Môi trường trong trường hợp tổ chức kinh tế không được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (trong trường hợp tổ chức kinh tế đã có văn bản chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất) hoặc chấm dứt chấp thuận dự án đầu tư, làm cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho tổ chức kinh tế việc chấm dứt hiệu lực Văn bản chấp thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp.

### 3. Trách nhiệm của UBND cấp huyện, cấp xã

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

b) Cung cấp đầy đủ thông tin về hồ sơ địa chính, tình trạng pháp lý của các thửa đất trong phạm vi khu đất tổ chức kinh tế đề nghị thực hiện dự án phi nông nghiệp và chịu trách nhiệm về tính chính xác của nguồn gốc, loại đất, chủ sử dụng đất đối với phần diện tích đất tách thành dự án độc lập.

## **Điều 6. Quy định chuyển tiếp**

1. Các trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà có diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích và có thể tách thành dự án độc lập nhưng Nhà nước đã có quyết định thu hồi đất và giao đất, cho thuê đất trước ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo Quyết định này.

2. Đối với trường hợp dự án đã được UBND cấp có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp trước ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ có hiệu lực thi hành mà văn bản chấp thuận đã vượt quá 36 tháng kể từ ngày ký, nhưng tổ chức kinh tế chưa thực hiện thỏa thuận với người sử dụng đất và việc sử dụng đất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì tổ chức kinh tế phải thực hiện lại thủ tục đề nghị UBND tỉnh chấp thuận theo quy định của pháp luật hiện hành.

## **Điều 7. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 3 năm 2022.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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 7 Quyết định;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp (để b/c);
- Thường trực Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Công báo tỉnh Thanh Hoá;
- Công thông tin điện tử tỉnh Thanh Hoá;
- Lưu: VT, NN, THKH.

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

**Lê Đức Giang**