

DỰ THẢO
Ngày 05/11/2024

QUY ĐỊNH

Điều kiện, tiêu chí, quy mô và 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 Thành phố Hồ Chí Minh
(Kèm theo Quyết định số/2024/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này 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 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Tổ chức, cá nhân 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 Điều 28 Luật Đất đai năm 2024 mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.
- Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai năm 2024.
- Ủy ban nhân dân quận, huyện, thành phố Thủ Đức.
- Các Sở, ban, ngành Thành phố có liên quan đến dự án phát triển kinh tế - xã hội có sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 1 Quy định này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

- Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tại Quy định này là phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước giao đất để quản lý theo các trường hợp được quy định tại Điều 217 Luật Đất đai năm 2024.
- Dự án độc lập tại Quy định này là dự án phát triển kinh tế - xã hội mà khi triển khai thực hiện không làm ảnh hưởng đến các dự án liền kề.
- Khu vực quy hoạch thấp tầng tại Quy định này là khu vực bố trí không gian thấp tầng được xác định theo đồ án quy hoạch được duyệt; tương đương tầng cao tối đa 09 tầng hoặc có chiều cao tối đa đến 28m ($\leq 28m$).

4. Khu vực quy hoạch cao tầng tại Quy định này là khu vực bố trí không gian cao tầng được xác định theo đồ án quy hoạch được duyệt; tương đương tầng cao trên 9 tầng hoặc có chiều cao trên 28m (>28m).

5. Tầng cao và chiều cao tại Quy định này được xác định theo quy định của đồ án quy hoạch và quy chế quản lý kiến trúc tại khu vực có liên quan đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. Đường hiện hữu tại Quy định này là các tuyến đường giao thông hiện trạng hình thành trước thời điểm xem xét tách dự án độc lập và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố lộ giới.

Chương II

ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ VÀ TỶ LỆ ĐỂ TÁCH PHẦN DIỆN TÍCH ĐẤT DO CƠ QUAN, TỔ CHỨC CỦA NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP

Điều 4. Điều kiện

1. Phù hợp quy hoạch chung; quy hoạch phân khu; quy hoạch chi tiết (nếu có) hoặc quy hoạch sử dụng đất (nếu có) đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và công bố để có thể giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Có vị trí trong khu vực thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo Điều 28 Luật Đất đai năm 2024. Trường hợp khu vực thực hiện dự án có nhiều khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý riêng biệt, thì sẽ xem xét điều kiện tách dự án độc lập theo từng trường hợp cụ thể.

3. Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm tại thời điểm xem xét tách phần đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập.

Điều 5. Tiêu chí

1. Vị trí: Khu đất phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu, hiện trạng toàn tuyến rộng tối thiểu 10,5m ($\geq 10,5m$) và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt lộ giới. Mặt tiền khu đất tại vị trí tiếp giáp với đường giao thông rộng tối thiểu 10,5m ($\geq 10,5m$).

2. Hình dạng và kích thước khu đất:

Có dạng hình vuông, hình chữ nhật, hình thang, hình bình hành hoặc đa giác... đảm bảo phần diện tích đất phù hợp quy hoạch phải bao phủ được hình chữ nhật có diện tích $500m^2$ và có một cạnh tối thiểu 20m ($\geq 20m$) đối với khu vực quy hoạch thấp tầng hoặc hình chữ nhật diện tích $1.000m^2$ và có một cạnh tối thiểu 30m ($\geq 30m$) đối với khu vực quy hoạch cao tầng (tham khảo phụ lục hình minh họa đính kèm quy định này).

3. Giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo 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 liên quan.

Điều 6. Quy mô

1. Đối với các Quận 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, Bình Thạnh, Gò Vấp, Tân Phú, Bình Tân, Tân Bình, Phú Nhuận và thành phố Thủ Đức:

Diện tích đất phù hợp quy hoạch tối thiểu 1.000m² ($\geq 1.000\text{m}^2$) đối với khu vực quy hoạch cao tầng và tối thiểu 500m² ($\geq 500\text{m}^2$) đối với khu vực quy hoạch thấp tầng.

2. Đối với các huyện Nhà Bè, Bình Chánh, Cần Giờ, Hóc Môn và Củ Chi:

Diện tích đất phù hợp quy hoạch tối thiểu 2.000m² ($\geq 2.000\text{m}^2$) đối với khu vực quy hoạch cao tầng và tối thiểu 1.000m² ($\geq 1.000\text{m}^2$) đối với khu vực quy hoạch thấp tầng.

3. Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định quy mô diện tích sử dụng đất của dự án độc lập có khác so với diện tích quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì áp dụng quy mô diện tích theo quy định pháp luật chuyên ngành.

Điều 7. Tỷ lệ

1. Tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải chiếm tối thiểu 5% ($\geq 5\%$), xác định trên tổng diện tích phù hợp quy hoạch của khu đất mà nhà đầu tư **đã thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất**.

2. Trường hợp phân đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý xem xét tách thành dự án độc lập thuộc khu vực đề xuất mở rộng của một **dự án phát triển kinh tế - xã hội** đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền trước đó, thì tỷ lệ diện tích tối thiểu 5% ($\geq 5\%$) chỉ tính trên phần diện tích khu vực đề xuất mở rộng.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Thời điểm xem xét 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 **phát triển kinh tế - xã hội** thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại điểm b và điểm d Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 thì thời điểm xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập khi xem xét quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Đối với các dự án đề xuất điều chỉnh (mở rộng diện tích) mà phần diện tích đất mở rộng có phần đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thì thời điểm

xem xét tách dự án độc lập là thời điểm xem xét chấp thuận điều chỉnh chủ trương thực hiện dự án.

2. Đối với các dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thì thời điểm xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trong quá trình Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu giải quyết thủ tục đất đai.

Điều 9. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi có đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, xác định nguồn gốc đất, loại đất; trường hợp phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ có thể tách thành dự án độc lập (theo văn bản xác định của Sở Quy hoạch – Kiến trúc) thì tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Việc tổ chức đất giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện không chậm hơn 90 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất.

b) Trường hợp phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập (theo văn bản xác định của Sở Quy hoạch – Kiến trúc) **được đưa vào tổng diện tích để lập dự án** và Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thu hồi để giao đất, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và các thủ tục đất đai khác theo quy định.

c) Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng quỹ đất xen kẽ của các địa phương để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các vi phạm.

d) Chủ trì, hướng dẫn các cơ quan tổ chức thực hiện đấu giá, quyền sử dụng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố có quyết định thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Khi thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án **phát triển kinh tế - xã hội** thuộc khoản 1 Điều 8 Quy định này (trừ các trường hợp thuộc khoản 7 Điều 9 Quy định này), nếu **khu vực thực hiện dự án có** diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo Quy định này thì chuyển Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện theo khoản 1 Điều 9 và Sở Quy hoạch – Kiến trúc thực hiện theo khoản 4 Điều 9 Quy định này.

b) Chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố hướng giải quyết các dự án có đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, nhưng chưa

được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất, cho thuê đất (trừ các trường hợp thuộc khoản 7 Điều 9 Quy định này).

c) Phối hợp các đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này; trong trường hợp phát hiện các khó khăn, vướng mắc phát sinh (nếu có), kịp thời gửi Sở Quy hoạch – Kiến trúc hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường tùy từng lĩnh vực để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Thành phố sửa đổi, bổ sung.

3. Sở Xây dựng

a) Phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc và các Sở ngành khác trong việc xác định phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập khi có yêu cầu.

b) Đối với trường hợp tách dự án độc lập để thực hiện dự án phát triển nhà ở, Sở Xây dựng có ý kiến về sự phù hợp đối với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố (nếu có).

4. Sở Quy hoạch – Kiến trúc:

a) Chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, các đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này; theo dõi, kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố để kịp thời xem xét sửa đổi, bổ sung.

b) Chủ trì phối hợp với các Sở ngành liên quan, có ý kiến chuyên môn về sự phù hợp quy hoạch, các tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập.

5. Các Sở, ban, ngành Thành phố có liên quan:

a) Có trách nhiệm cho ý kiến đối với các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành (trong thời gian 15 ngày làm việc) khi có văn bản đề nghị phối hợp.

b) Phối hợp các đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này; theo dõi, kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh để kịp thời xem xét, đề xuất sửa đổi, bổ sung.

6. Ủy ban nhân dân các quận - huyện:

a) Có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý và có ý kiến về nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất, tình hình tranh chấp (nếu có) trong quá trình tham gia xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập theo yêu cầu của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, xác nhận nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và tài sản trên gắn liền với đất; báo cáo và chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất trong quá trình phối hợp giải quyết hồ sơ.

c) Phối hợp với các sở, ban, ngành và đơn vị có liên quan thực hiện các thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố có quyết định thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất.

7. Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức:

Trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các **dự án phát triển kinh tế - xã hội** thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 của Nghị Quyết 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, nếu **khu vực có diện tích đất** do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch – Kiến trúc căn cứ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ được quy định tại Quy định này, để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố điều kiện tách thành dự án độc lập hoặc không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập.

9. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn vướng mắc, đề nghị các cơ quan, địa phương, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Quy hoạch – Kiến trúc (tùy từng lĩnh vực) để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét giải quyết.

Điều 10. Điều khoản chuyển tiếp

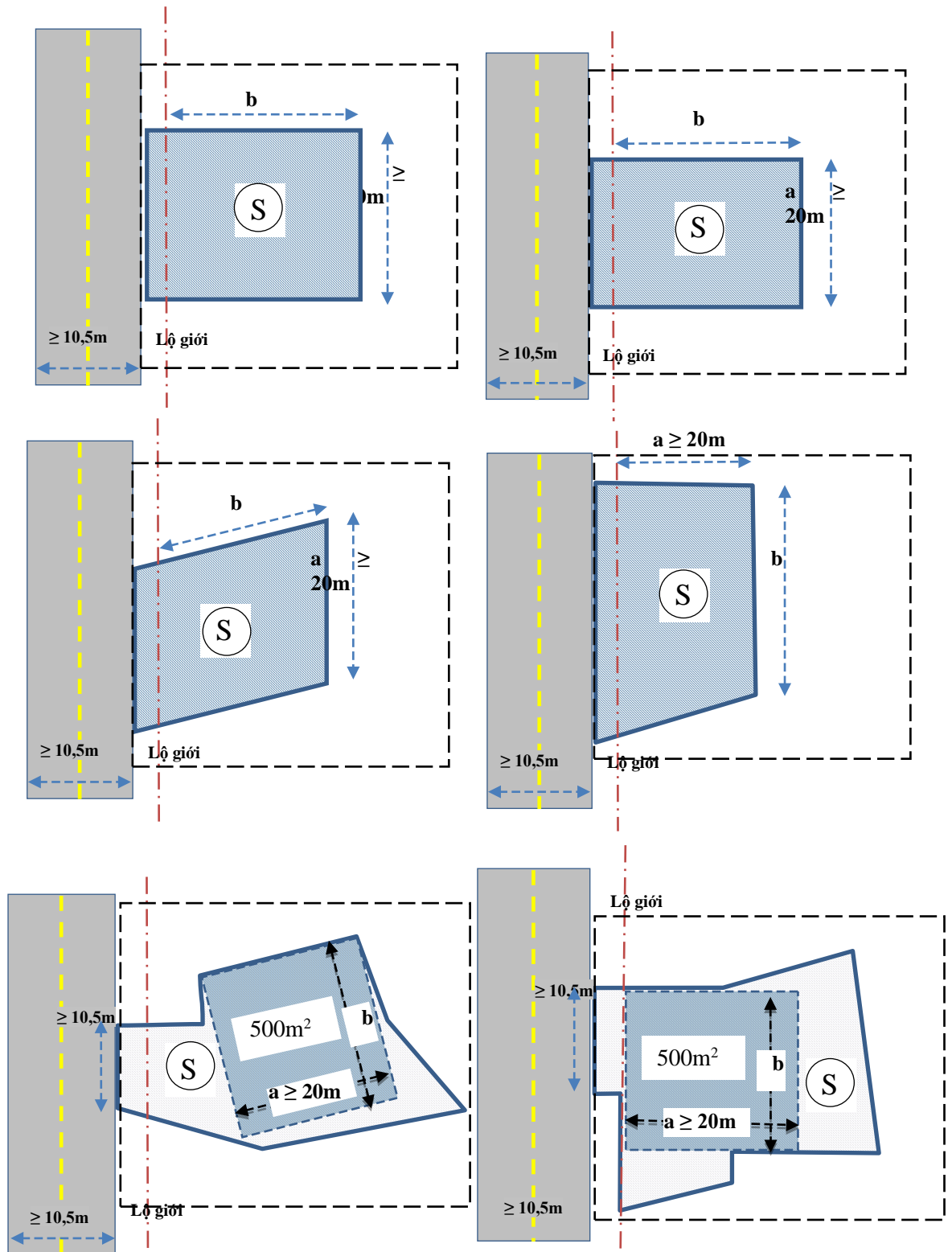
1. Đối với các dự án **phát triển kinh tế - xã hội** có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất trong thời gian từ ngày 08 tháng 02 năm 2021 (thời điểm Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013) cho đến ngày Quyết định này có hiệu lực, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các Sở ngành và Ủy ban nhân dân quận, huyện có liên quan căn cứ theo Quy định này để thực hiện.

2. Đối với các dự án **phát triển kinh tế - xã hội** có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định giao đất (cho thuê đất) thì Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp các Sở ngành rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định từng trường hợp cụ thể.

3. Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đáp ứng điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách thành dự án độc lập nhưng làm ảnh hưởng một số chỉ tiêu của quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của dự án đầu tư (bao gồm các dự án đề xuất mới và các dự án đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất trước ngày Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)

thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp Sở Quy hoạch – Kiến trúc báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định từng trường hợp cụ thể.

PHỤ LỤC
HÌNH MINH HỌA HÌNH DẠNG VÀ KÍCH THƯỚC PHẦN DIỆN TÍCH ĐẤT DO CƠ QUAN, TỔ CHỨC CỦA NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ ĐƯỢC TÁCH THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

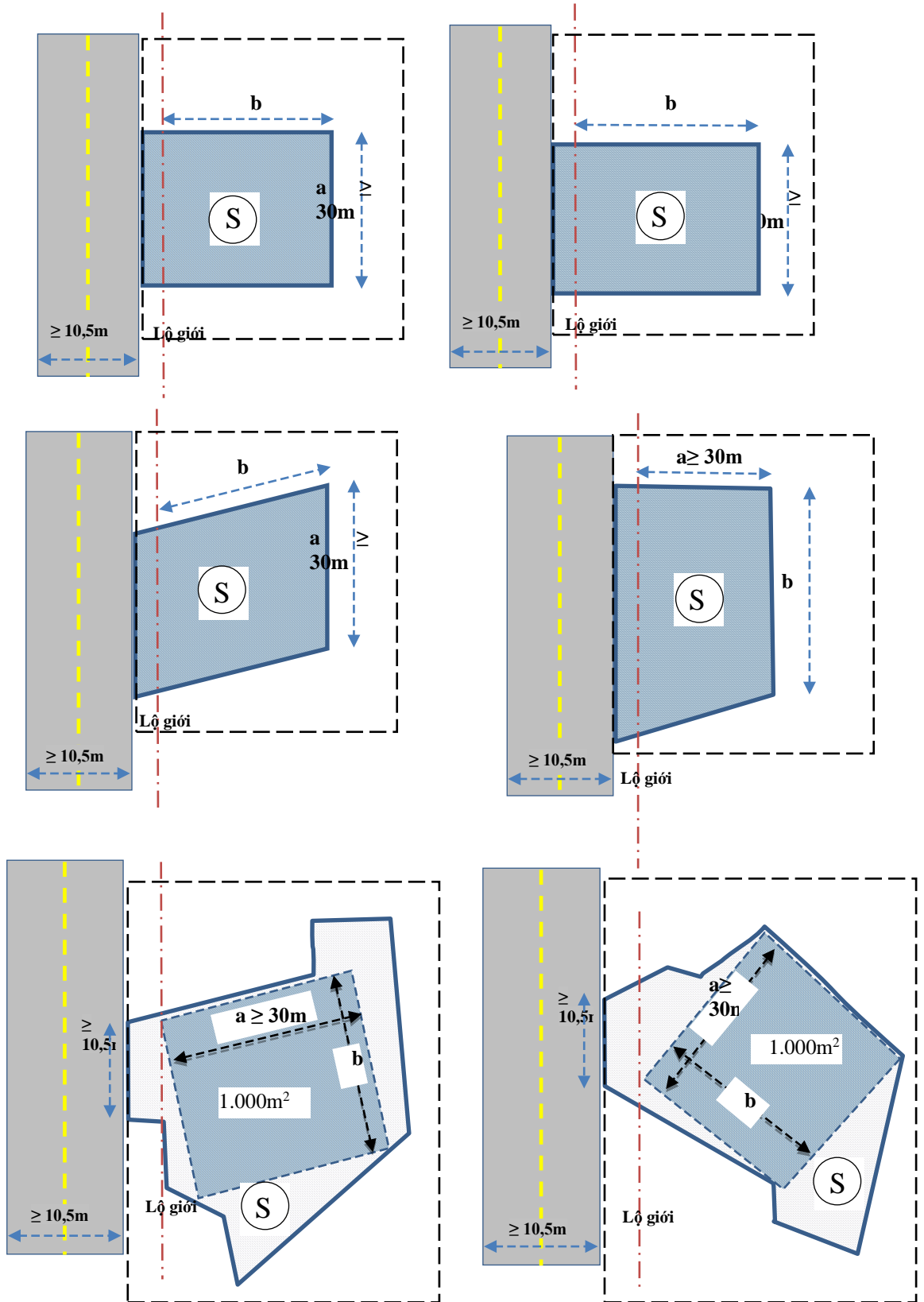


Trường hợp phần diện tích đất thuộc khu vực quy hoạch thấp tầng

Ghi Chú:

S: Diện tích khuôn viên khu đất phần phù hợp quy hoạch (Khu vực nội thành: $S \geq 500m^2$; Khu vực ngoại thành: $S \geq 1.000m^2$)

a, b: chiều dài các cạnh ($b > a$)



Ghi Chú:

S: Diện tích khuôn viên khu đất phần phù hợp quy hoạch (Khu vực nội thành: $S \geq 500m^2$; Khu vực ngoại thành: $S \geq 1.000m^2$)

a, b: chiều dài các cạnh ($b > a$)

— Ranh phần diện tích đất do Nhà nước quản lý

- - - Ranh đất thực hiện dự án đầu tư đã nhận chuyển nhượng

Trường hợp phân diện tích đất thuộc khu vực quy hoạch cao tầng