

Số: **21** /2022/QĐ-UBND

Quảng Trị, ngày **27** tháng **7** năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ phần diện tích đất
nằm trong khu đất thực hiện dự án đầu tư để tách thành
dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Trị**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

*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 Đầu tư ngày 17 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;
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất
đai;
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 Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc của Sở Tài
nguyên và Môi trường.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết 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 nằm trong khu đất thực hiện dự án do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai năm 2013, 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 đất không có tài sản gắn liền với đất 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.

2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) và các dự án sử dụng vốn nhà nước;

b) Dự án được giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai.

3. Các nhà đầu tư quy định tại Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư tại địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Điều 3. Thời điểm xem xét tách khu đất thành dự án độc lập

1. Đối với các dự án đầu tư 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, điểm d, Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư thì thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập khi xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2. Đối với dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhưng thuộc diện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật có liên quan thì thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập khi xem xét phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật đấu thầu.

Điều 4. Các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập

1. Phần diện tích nằm trong khu đất thực hiện dự án đầu tư nếu đáp ứng đồng thời tất cả các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này thì được xem xét để tách thành dự án độc lập.

2. Điều kiện, tiêu chí đối với phần diện tích đất để xem xét tách thành dự án độc lập phải đáp ứng nội dung sau:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nếu có).

c) Có ít nhất một mặt tiếp giáp đường giao thông hiện trạng (phải phù hợp với quy hoạch) hoặc có quy hoạch đường giao thông cấp VI trở lên sau khi đã trừ chỉ giới giao thông, xây dựng theo quy hoạch được duyệt (nếu có).

d) Phần diện tích nằm trong khu đất thực hiện dự án đầu tư phải liền vùng, liền thửa và có thể tạo thành thửa đất hình vuông có chiều dài cạnh tối thiểu là 30m.

3. Quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập:

a) Nhóm dự án thương mại, dịch vụ:

- Đối với các dự án thực hiện tại khu vực đô thị: Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 1.000m².

- Đối với các dự án thực hiện tại khu vực nông thôn: Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 40% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 2.000m².

b) Đối với các dự án không phải là dự án thương mại, dịch vụ: Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 40% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 2.000m².

4. Trường hợp tách khu đất đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này mà ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc phá vỡ các quy hoạch đã được phê duyệt thì cơ quan chủ trì thẩm định dự án, danh mục dự án có sử dụng đất báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương liên quan

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh.

a) Chủ trì, tổng hợp báo cáo, tham mưu UBND tỉnh các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được pháp luật quy định khi tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư tách dự án độc lập đối với các dự án đầu tư thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này;

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

c) Đối với các dự án đầu tư trong Khu kinh tế, sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của UBND tỉnh tách thành dự án độc lập, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường.

a) Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này;

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, có ý kiến bằng văn bản gửi cơ quan đăng ký đầu tư (Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh) về các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập khi tham gia ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư;

c) Đối với các dự án đầu tư ngoài Khu kinh tế, sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của UBND tỉnh tách thành dự án độc lập, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo các đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Các sở, ngành có liên quan.

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia góp ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có văn bản của Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố.

a) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, xác nhận nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; báo cáo nguồn gốc đất, tài sản trên đất trong quá trình tiếp nhận hồ sơ đề xuất dự án đầu tư.

b) Triển khai tuyên truyền, vận động mọi tổ chức, cá nhân về các quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo Quyết định này; các quy định của Chính phủ và các bộ, ngành trung ương bảo đảm chính sách pháp luật.

c) Phản ánh kịp thời những khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Quyết định này.

5. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn.

a) Quản lý chặt chẽ quỹ đất theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định này trên địa bàn;

b) Rà soát, xác nhận nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

c) Tổ chức tuyên truyền về chính sách đấu giá quyền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất Quyết định này; các quy định của Chính phủ và các bộ, ngành Trung ương và địa phương có liên quan.

d) Phản ánh kịp thời những khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Quyết định này.

6. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành và địa phương rà soát nguồn gốc các thửa đất trong khu vực dự án và triển khai thực hiện theo Quyết định này.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 8 năm 2022.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Chủ đầu tư các dự án và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *uk*

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công báo tỉnh, Cổng thông tin điện tử tỉnh, Đài PT-TH tỉnh, Báo Quảng Trị;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NC, KT_{Tuấn} *mj*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Hà Sỹ Đồng