Ký bởi: UBND tỉnh Lâm Đồng
Giờ ký: 12/12/2023 08:35:19

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 71 /2023/QĐ-UBND	*Lâm Đồng, ngày 12 tháng 12 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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 Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 nội dung quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; 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; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất 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 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 được tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

2. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền.

2. Nhà đầu tư quy định tại khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư và tổ chức, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng liên quan đến hoạt động đầu tư.

Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập

1. Điều kiện, tiêu chí khu đất để tách thành dự án độc lập:

a) Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt;

b) Gồm một thửa đất hoặc nhiều thửa đất phải liền vùng, liền thửa;

c) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông đã được quy hoạch, có chiều rộng mặt đường tối thiểu là 7 m;

d) Kích thước cạnh thửa đất tiếp giáp với đường giao thông theo quy định tại điểm c, khoản này $\geq$ 25 m; chiều sâu thửa đất tính từ mép lộ giới hoặc mép đường hiện trạng (đối với đường chưa có lộ giới) $\geq$ 25 m.

2. Quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập (không tính phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng):

a) Nhóm dự án sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ:

- Đối với địa bàn thành phố Đà Lạt và thành phố Bảo Lộc, diện tích đất sau khi tách thành dự án độc lập $\geq$ 1.000 m^2, đồng thời có tỷ lệ $\geq$ 20% so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án;

- Đối với địa bàn các huyện, diện tích đất sau khi tách thành dự án độc lập $\geq$ 1.500 m^2, đồng thời có tỷ lệ $\geq$ 30% so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

b) Nhóm dự án sử dụng đất vào mục đích không phải thương mại, dịch vụ: đối với địa bàn các huyện, thành phố, diện tích đất sau khi tách thành dự án độc lập $\geq$ 1.500 m^2, đồng thời có tỷ lệ $\geq$ 30% so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

3. Trường hợp không đủ điều kiện tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 16 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 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 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.

Điều 4. Trách nhiệm của các sở, ngành, đơn vị

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Khi tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án trên địa bàn tỉnh đối với các trường hợp được quy định tại Điều 1 và Điều 3 Quyết định này, chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan để lấy ý kiến đối với dự án do nhà đầu tư đề nghị; đồng thời tổng hợp, báo cáo và đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị có liên quan tiến hành kiểm tra, rà soát và xác định phần diện tích đất thuộc các dự án có đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ theo quy định tại Điều 1, Điều 3 của Quyết định này để tách thành dự án độc lập, sau khi Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản lấy ý kiến.

b) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập, tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất có giá trị từ 10 tỷ đồng trở lên theo quy định của pháp luật và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để làm căn cứ thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) đối với phần diện tích đất tách thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định này.

3. Sở Xây dựng:

Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các đơn vị liên quan có ý kiến về chỉ tiêu kiến trúc, mật độ xây dựng đối với phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập, sau khi Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản lấy ý kiến.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện) và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã):

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất chưa bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Quyết định này, như đối với trường hợp thu hồi đất đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 16 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 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 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;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã chịu trách nhiệm về nguồn gốc đất, diện tích đất, loại đất, chủ sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tính chính xác trong quá trình tham gia ý kiến thẩm định các hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc thẩm định danh mục dự án có sử dụng đất đối với phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập;

c) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất có giá trị dưới 10 tỷ đồng theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 22/6/2023; chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) đối với phần diện tích đất tách thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định này.

Điều 5. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Quyết định này và có thể tách thành một dự án độc lập nhưng Nhà nước đã có quyết định thu hồi và giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư trước ngày 20 tháng 5 năm 2023 (ngày Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ có hiệu lực thi hành) thì chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 4 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 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

2. Đối với các dự án đầu tư đã có quyết định thu hồi đất (hoặc chưa có quyết định thu hồi đất) nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 118 của Luật Đất đai:

a) Trường hợp đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này;

b) Trường hợp không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Quyết định này.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được dẫn chiếu tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng các văn bản được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2023.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc thì các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 7. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Giám đốc/Thủ trưởng các cơ quan, ban, ngành và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Vụ Pháp chế các Bộ: TN&MT, KH&ĐT;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Như Điều 7;
- Website VP UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo – Tin học tỉnh;
- Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh;
- Trung tâm Tích hợp dữ liệu và Chuyển đổi số - Sở Thông tin và Truyền thông;
- Báo Lâm Đồng, Đài PT-TH tỉnh;
- Lưu: VT, ĐC1, ĐC, XD, MT, VX2.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Trần Văn Hiệp