

Số: **40**/2021/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày **27** tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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 Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

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 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 Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 1647/TTr-SKHĐT ngày 18 tháng 8 năm 2021; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 139/BC-STP ngày 07 tháng 7 năm 2021, Công văn số 817/STP-XDKT&TDTHPL ngày 10 tháng 8 năm 2021; ý kiến thống nhất của Thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quyết định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập đối với dự án đầu tư có phần 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 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 (*chỉ áp dụng đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất theo Điều 73 Luật Đất đai năm 2013*).

2. Đối tượng áp dụng

- a) Các nhà đầu tư có liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh Quảng Ngãi;
- b) Các tổ chức, cá nhân, người sử dụng đất có liên quan;
- c) Các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc giải quyết hồ sơ, thủ tục dự án đầu tư ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Khu đất là phần diện tích 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.

2. Khu đất có hình thù đặc biệt là khu đất đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này nhưng thực tế không thể thực hiện đầu tư xây dựng được dự án trên khu đất sau khi tách thành dự án độc lập.

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

1. Khu đất được tách thành dự án độc lập khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ dưới đây:

a) Về điều kiện:

- Khu đất phải liền thửa;
- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan được duyệt.

b) Về tiêu chí:

- Khu đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường đi hiện trạng (đường rộng tối thiểu 5m) hoặc có đường đi vào khu đất (đường rộng tối thiểu 5m);
- Khu đất có cạnh tiếp giáp với đường đi tối thiểu 5m và có chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 10m đối với huyện Lý Sơn và khu vực các phường, thị trấn; khu đất có cạnh tiếp giáp với đường đi tối thiểu 5m và có chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 20m đối với các khu vực còn lại.

c) Về quy mô: Khu đất có diện tích tối thiểu 500m² đối với huyện Lý Sơn và khu vực các phường, thị trấn; khu đất có diện tích tối thiểu 1.000m² đối với các khu vực còn lại.

d) Về tỷ lệ: Khu đất có diện tích tối thiểu chiếm 5% tổng diện tích của dự án.

2. Trường hợp khu đất có đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập nhưng có hình thù đặc biệt thì trong quá trình tham gia thẩm định, Sở Tài nguyên và Môi trường thành lập đoàn kiểm tra thực tế, gửi kết quả để Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo cụ thể cùng với quá trình thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư.

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương, tổ chức, cá nhân liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan UBND các huyện, thị xã thành phố rà soát điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để có ý kiến với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi việc tách khu đất (nếu có) để thực hiện dự án độc lập trong quá trình tham gia thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư;

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

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư (*Đối với các dự án nằm ngoài Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi*):

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan liên quan tham mưu UBND tỉnh cho chủ trương tách khu đất (nếu có) thành dự án độc lập khi thực hiện tổng hợp, thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan liên quan tham mưu UBND tỉnh xử lý đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất đã được chấp thuận chủ trương đầu tư có sử dụng phần diện tích khu đất nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất.

3. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi (*Đối với các dự án nằm trong Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi*):

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan liên quan tham mưu UBND tỉnh cho chủ trương tách khu đất (nếu có) thành dự án độc lập khi thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Xử lý đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử

dụng đất đã được chấp thuận chủ trương đầu tư có sử dụng phần diện tích khu đất nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất.

4. UBND các huyện, thị xã, thành phố:

a) Chịu trách nhiệm rà soát, xác định nguồn gốc đất, tài sản trên đất trong quá trình tham gia thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất, tài sản trên đất;

b) Chỉ đạo UBND cấp xã nơi có dự án tổ chức rà soát, xác định nguồn gốc đất, tài sản trên đất để báo cáo UBND các huyện, thị xã, thành phố;

c) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập.

5. Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án có trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành và địa phương liên quan rà soát nguồn gốc đất và thực hiện theo quy định này.

6. Các sở, ban ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan:

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi, UBND các huyện, thị xã, thành phố trong việc triển khai thực hiện quy định tại Quyết định này.

Điều 5. Xử lý đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư

Các dự án đầu tư có sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà có khu đất chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thực hiện như sau:

1. Đối với các dự án có phần diện tích khu đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định này nhưng phần diện tích khu đất chưa được giao đất, cho thuê đất thì thực hiện giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất.

2. Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì thực hiện 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 về sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 9 năm 2021.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Văn phòng Chính phủ (báo cáo);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (báo cáo);
- Vụ pháp chế, Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Vụ pháp chế, Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL, Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Văn phòng ĐDBQH tỉnh và HĐND tỉnh;
- Báo Quảng Ngãi;
- Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh;
- VPUB: PCVP, các P.Ng/cứu, CB-TH;
- Lưu: VT, CNXD (Vũ 581).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đặng Văn Minh