

Số: 01 /2023/QĐ-UBND

Lai Châu, ngày 16 tháng 01 năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Lai Châu**

### UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

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; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2020 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 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; Báo cáo số 417/BC-STP ngày 14/4/2022 của Sở Tư pháp.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

### **Điều 2. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 27 tháng 01 năm 2023.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các đơn vị, chủ đầu tư các dự án và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Sở Tư Pháp;
- Trung tâm TH&CB;
- Lưu: VT, Kt1, Kt4.

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



**Hà Trọng Hải**

## QUY ĐỊNH

### **Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Lai Châu**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 01 /2023/QĐ-UBND ngày 16/ 01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu)*

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách khu đất thực hiện dự án thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất do Nhà nước giao 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 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 này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

2. Quy định này áp dụng đối với các dự án đầu tư thuộc nhóm dự án quy định tại Điều 73 của Luật Đất đai năm 2013; trừ các dự án được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, các dự án quy định tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ và thửa đất đôi dư được hình thành sau khi Nhà nước đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, nằm tiếp giáp với dự án đã được cấp thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các cơ quan quản lý nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và tổ chức, cơ quan khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

2. Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18 Điều 3 của Luật Đầu tư năm 2020 và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư và trực tiếp tham gia quản lý dự án đầu tư có sử dụng đất tại tỉnh Lai Châu.

#### **Điều 3. Thời điểm xem xét tách diện tích khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập**

1. Đối với dự án đầu tư đề xuất mới thì thời điểm xem xét tách diện tích khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập là thời điểm chấp thuận chủ trương thực hiện dự án; đối với các dự án đề xuất điều chỉnh tăng diện tích thì thời điểm xem xét tách diện tích khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập là thời điểm chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

2. Đối với dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư sau ngày 08/02/2021 (ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ có hiệu lực) nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất thì thời điểm xem xét tách diện tích khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập là thời điểm nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai của dự án.

**Điều 4. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập**

1. Khu đất thực hiện dự án đầu tư nếu đáp ứng đồng thời các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này thì được xem xét tách thành dự án độc lập.

2. Điều kiện, tiêu chí để tách khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập:

a) Dự án độc lập là dự án mà khi thực hiện hay loại bỏ nó không ảnh hưởng đến dự án khác.

b) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; đối với khu đất tại đô thị thì phải phù hợp với quy hoạch chung đô thị được duyệt;

c) Khu đất thực hiện dự án đầu tư tách thành dự án độc lập bao gồm 01 hoặc nhiều thửa liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất do Chủ đầu tư dự án nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

d) Tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông đã được quy hoạch có bề rộng nền đường tối thiểu 6m, có khả năng kết nối với giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án.

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

a) Nhóm dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ

- Đối với các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Lai Châu và thị trấn các huyện: Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập phải đảm bảo tối thiểu từ 500 m<sup>2</sup> trở lên và chiếm từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

- Đối với các dự án đầu tư trên địa bàn các xã còn lại thuộc các huyện: Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập phải đảm bảo tối thiểu từ 1.000 m<sup>2</sup> trở lên và chiếm từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

b) Nhóm dự án sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thì tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập phải đảm bảo tối thiểu 2.000 m<sup>2</sup> trở lên và chiếm từ 50% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

c) Trường hợp đề xuất mở rộng diện tích thực hiện dự án thì diện tích đất tại điểm a, điểm b khoản này chỉ tính trên phần diện tích đề xuất mở rộng dự án.

4. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư nếu không đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này 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 đơn vị, địa phương**

#### **1. Sở Tài nguyên và Môi trường**

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

b) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích để tách phần diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều 1 của Quy định này thành dự án độc lập.

#### **2. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

- Chủ trì thẩm định hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Khi thẩm định chủ trương đầu tư nếu xét thấy các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập theo quy định này thì đề xuất UBND tỉnh cho chủ trương tách thành dự án độc lập.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát đối với các dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa được giao đất cho thuê đất kể từ ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ có hiệu lực và báo cáo UBND tỉnh đối với các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập theo quy định này đồng thời đề xuất UBND tỉnh cho chủ trương tách thành dự án độc lập hoặc chấm dứt hoạt động, điều chỉnh dự án theo quy định.

#### **3. Sở Xây dựng**

Phối hợp với các cơ quan liên quan tham gia ý kiến về quy hoạch xây dựng, các chỉ tiêu xây dựng để hình thành dự án độc lập theo pháp luật về xây dựng và các nội dung khác liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

#### **4. Các Sở, Ban, ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan**

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) và các tổ chức, cá nhân có liên quan triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Quy định này.

#### **5. Ủy ban nhân dân cấp huyện**

a) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập, chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan lập hồ sơ giao đất để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ trì, chỉ đạo, quán triệt trách nhiệm về tính chính xác trong việc xác nhận nguồn gốc, thời điểm, hiện trạng sử dụng đất (Nguồn gốc sử dụng đất; thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký; thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất; sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, các nội dung khác liên quan);

c) Chỉ đạo tuyên truyền, vận động tổ chức, cá nhân 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 theo Điều 73 của Luật Đất đai năm 2013 theo Quy định này; các quy định của Chính phủ và các Bộ, ngành trung ương bảo đảm chính sách pháp luật.

#### 6. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc xác nhận nguồn gốc, thời điểm, hiện trạng sử dụng đất (Nguồn gốc sử dụng đất; thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký; thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất; sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, các nội dung khác liên quan);

b) Triển khai tuyên truyền, vận động tổ chức, cá nhân 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 theo Điều 73 của Luật Đất đai năm 2013 theo Quy định này; các quy định của Chính phủ và các Bộ, ngành trung ương bảo đảm chính sách pháp luật.

7. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phối hợp với các Sở, ngành và địa phương rà soát nguồn gốc sử dụng đất đai, tài sản và triển khai thực hiện theo Quy định này.

### **Điều 6. Quy định chuyển tiếp**

1. Trường hợp các dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất trước ngày 08/02/2021 (ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ có hiệu lực) thì thực hiện giao đất, cho thuê đất không áp dụng theo quy định này.

2. Trường hợp các dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư từ ngày 08/02/2021 (ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ có hiệu lực) đến thời điểm quyết định này có hiệu lực nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất trước thì thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định này.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.