

Số: 34/2021/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 15 tháng 10 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Sơn La**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

*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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*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 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 về việc sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;*

*Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn Nhà đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;*

*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 tại Tờ trình số 661/TTr-STNMT ngày 16 tháng 9 năm 2021 và Báo cáo số 1294/BC-STNMT ngày 11 tháng 10 năm 2021.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Sơn La.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2021.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và các hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

**Nơi nhận:**

- Bộ Tài nguyên và Môi trường (b/c);
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL Bộ Tư pháp;
- Như Điều 3;
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT - Hiệu 20 bản.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



*[Handwritten signature]*

**Hoàng Quốc Khánh**

## QUY ĐỊNH

**Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập  
khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất  
trên địa bàn tỉnh Sơn La**

*(Kèm theo Quyết định số 34/2021/QĐ-UBND ngày 15/10/2021 của UBND tỉnh Sơn La)*

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của 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 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 nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất (*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 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 2. Đối tượng áp dụng**

a) Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18 Điều 3 của Luật Đầu tư và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh Sơn La.

b) Các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đầu tư, xây dựng, đất đai, tài sản công trên địa bàn tỉnh Sơn La.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Đất xen kẽ là phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của 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 nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

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



3. Đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông đã được quy hoạch quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy định này là đường giao thông có chiều rộng nền đường tối thiểu từ 5 m trở lên (*tuong ứng với đường giao thông nông thôn cấp B theo TCVN 10380:2014*).

#### **Điều 4. Điều kiện, tiêu chí để tách khu đất xen kẽ thành dự án độc lập**

1. Diện tích đất xen kẽ tối thiểu và tỷ lệ diện tích đất xen kẽ thuộc phạm vi điều chỉnh quy định tại Điều 1 Quy định này so với diện tích đất đăng ký thực hiện dự án để áp dụng tiêu chí được xác định đối với khu đất xen kẽ liền khu, liền thửa (*không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải đất xen kẽ*).

2. Khu đất xen kẽ có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông đã được quy hoạch, chiều dài tối thiểu bề mặt tiếp giáp với đường giao thông là 20m; không xác định đối với phần diện tích đất xen kẽ nằm xen kẽ, độc lập với các thửa đất nhận chuyển nhượng không bám đường hiện trạng, đường quy hoạch hoặc không có đường vào khu đất.

3. Đối với những khu vực có quy hoạch xây dựng thì thực hiện theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Diện tích đất xen kẽ được thể hiện rõ ràng về diện tích, ranh giới trên tờ bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo địa chính đối với những nơi chưa có bản đồ địa chính.

#### **Điều 5. Quy mô, tỷ lệ để tách khu đất xen kẽ thành dự án độc lập**

Khu đất xen kẽ đáp ứng tất cả các điều kiện, tiêu chí quy định tại Điều 4 Quy định này để tách thành dự án độc lập có quy mô, tỷ lệ như sau:

1. Đối với các dự án có quy mô dưới 1 ha: Diện tích đất xen kẽ chiếm tỷ lệ từ 10% trở lên và diện tích tối thiểu từ 500 m<sup>2</sup> trở lên;

2. Đối với các dự án có quy mô từ 1 ha đến dưới 5 ha: Diện tích đất xen kẽ chiếm tỷ lệ từ 15% trở lên;

3. Đối với các dự án có quy mô từ 5 ha đến dưới 10 ha: Diện tích đất xen kẽ chiếm tỷ lệ từ 20% trở lên;

4. Đối với các dự án có quy mô từ 10 ha đến dưới 50 ha: Diện tích đất xen kẽ chiếm tỷ lệ từ 25% trở lên;

5. Đối với các dự án có quy mô từ 50 ha trở lên: Diện tích đất xen kẽ chiếm tỷ lệ từ 40% trở lên;

6. Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất xen kẽ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và khoản 5 Điều này chỉ tính trên phần diện tích mở rộng; ✓

7. Diện tích đất xen kẽ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và khoản 5 Điều này không bao gồm phần diện tích đất quy hoạch hành lang giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được phê duyệt;

Trường hợp tách khu đất xen kẽ đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại Điều 4 và Điều 5 Quy định này ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc không phù hợp với 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 Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

## **Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương liên quan**

### **1. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

a) Là cơ quan chủ trì thẩm định dự án và danh mục dự án có sử dụng đất thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này. Khi thẩm định chủ trương đầu tư, nếu xét thấy đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ thì tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh chủ trương tách thành dự án độc lập;

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách khu đất xen kẽ (nếu có) thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất.

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

a) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham gia ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc danh mục các dự án sử dụng đất theo chức năng, nhiệm vụ của ngành;

b) 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;

c) Chủ trì, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh về hồ sơ cho thuê đất không thông qua đấu giá khi dự án được chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đất đai.

d) Chủ trì tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tình hình quản lý, sử dụng quỹ đất xen kẽ trên địa bàn tỉnh; tình hình triển khai thực hiện các nội dung tại Quyết định này định kỳ trước ngày 30/6 và ngày 31/12 hàng năm.

### **3. Sở Tài chính**

Phối hợp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố xác định nguồn gốc đất có công trình xây dựng trên đất từ nguồn vốn ngân sách nhà nước.

### **4. Sở Xây dựng**

Thường xuyên đôn đốc, kiểm tra Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, chủ đầu tư trong việc thực hiện dự án theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng, tài sản trên đất 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;

b) Định kỳ trước ngày 15/6 và ngày 15/12 hàng năm tổ chức rà soát, tổng hợp báo cáo tình hình biến động quỹ đất xen kẽ của địa phương gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định. /x✓

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Hoàng Quốc Khánh**