

## QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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 Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2023/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 437/TTr-STNMT ngày 12 tháng 11 năm 2024.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05 tháng 12 năm 2024 và thay thế Quyết định số 09/2023/QĐ-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất công thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và Thủ trưởng

các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**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, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- TT HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Quảng Nam;
- Công báo tỉnh Quảng Nam;
- Đài PTTH tỉnh, Báo Quảng Nam;
- VP UBND tỉnh: Các PCVP, KTTH, NCKS;
- Lưu: VT, KTN (2).H305.

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



**Trần Nam Hưng**

**QUY ĐỊNH****Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

(Kèm theo Quyết định số 43 /2024/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam)

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích khu đất tách thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (dưới đây gọi là đất công) nằm trong khu vực đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024.

2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất quy định tại Điều 124 Luật Đất đai năm 2024.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 và các cơ quan, tổ chức, cá nhân, người sử dụng đất liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh Quảng Nam.

2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai năm 2024.

**Điều 3. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập**

Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập là thời điểm xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 4. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích đất công để tách thành dự án độc lập**

1. Phần diện tích đất công để xem xét tách thành dự án độc lập phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hoặc phù hợp với quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch phân khu (nếu có), quy hoạch chi tiết (nếu có), quy chế quản lý kiến trúc đô thị (nếu có), quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn (nếu có), đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với dự án đầu tư liền kề hoặc khu vực hiện hữu có liên quan được phê duyệt theo quy định.

b) Đối với dự án khu du lịch phải tuân thủ theo quy hoạch phân khu chức năng được duyệt.

c) Đối với dự án sân golf phải tuân thủ theo quy hoạch phân khu chức năng đã được phê duyệt và đáp ứng điều kiện về xây dựng, mở rộng sân golf theo quy định tại Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27 tháng 4 năm 2020 của Chính phủ quy định đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf.

d) Đảm bảo diện tích đất tối thiểu theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hoặc quy định của pháp luật đối với từng loại dự án.

đ) Đảm bảo diện tích, mục tiêu thuộc dự án phát triển kinh tế - xã hội nằm trong danh mục dự án thu hút đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

e) Gồm một thửa đất hoặc nhiều thửa đất liền kề, liền vùng.

g) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng (phải phù hợp với quy hoạch) hoặc có quy hoạch đường giao thông cấp VI trở lên và đường đô thị loại V trở lên sau khi đã trừ hành lang an toàn đường bộ hoặc đường xây dựng theo quy hoạch được duyệt (nếu có), chiều dài tối thiểu bề mặt tiếp giáp với đường giao thông là 20 m (không áp dụng đối với các khu đất cồn, bãi ven sông).

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

2. Đối với phần diện tích đất công đáp ứng các điều kiện tại khoản 1 Điều này phải đáp ứng các tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập như sau:

a) Đối với các dự án tại các phường, thị trấn: Tỷ lệ phần diện tích đất công đủ điều kiện tách thành dự án độc lập chiếm từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 0,30 ha.

b) Đối với các dự án tại các địa bàn còn lại: Tỷ lệ phần diện tích đất công đủ điều kiện tách thành dự án độc lập chiếm từ 40% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 0,30 ha; thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì diện tích tối thiểu từ 0,5 ha trở lên, thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế khó khăn thì diện tích tối thiểu từ 01 ha trở lên.

c) Đối với các dự án nằm trên hai địa bàn trở lên theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì xét theo tiêu chí tỷ lệ tại địa bàn có phần diện tích đất công lớn hơn.

d) Đối với dự án sân gôn: Tỷ lệ phần diện tích đất công đủ điều kiện tách thành dự án độc lập chiếm trên 80% so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

3. Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

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

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các Khu Kinh tế và Khu Công nghiệp tỉnh

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành, địa phương liên quan tổ chức thực hiện Quy định này.

b) Chủ trì, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh các nội dung liên quan khi tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1, Điều 1 của Quy định này.

c) Giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện theo chức năng nhiệm vụ được giao hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo giải quyết các trường hợp phát sinh theo Quy định này.

d) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh rà soát xử lý các dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất theo Quy định này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường: Phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất; sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất các cấp và có văn bản gửi cơ quan tiếp nhận thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để làm cơ sở rà soát điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất tách thành dự án độc lập.

3. Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý quy hoạch xây dựng theo phân cấp đồng thời phối hợp cho ý kiến về sự phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; không phá vỡ các khu chức năng; đảm bảo diện tích đất tối thiểu theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc xác nhận hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối hạ tầng trong khu vực theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

#### 4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn rà soát nguồn gốc đất, tài sản trên đất; báo cáo nguồn gốc đất, tài sản trên đất trong quá trình tiếp nhận hồ sơ đề xuất dự án đầu tư và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất, tài sản trên đất.

b) Kiểm tra, xác nhận việc hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối hạ tầng trong khu vực theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Có ý kiến về sự phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo phân cấp quản lý trong việc xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập khi tham gia thẩm định chủ trương đầu tư dự án.

#### 5. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Quản lý chặt chẽ quỹ đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê trên địa bàn.

b) Rà soát, xác định nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất để báo cáo nguồn gốc đất, tài sản trên đất trong quá trình tiếp nhận hồ sơ đề xuất dự án đầu tư; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất.

6. Nhà đầu tư hội đủ điều kiện về pháp luật đầu tư, điều kiện về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định về pháp luật đất đai và Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ có trách nhiệm phối hợp với các sở, ban, ngành và địa phương rà soát nguồn gốc đất và triển khai thực hiện theo Quy định này.

7. Các sở, ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các Khu Kinh tế và Khu Công nghiệp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Quy định này.

### **Điều 6. Quy định chuyển tiếp**

Đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà trong khu đất dự án có phần diện tích đất công đáp ứng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích để tách thành dự án độc lập theo quy định tại Điều 4 Quy định này thì Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các Khu Kinh tế và Khu Công nghiệp tỉnh chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các ngành, địa phương liên quan rà soát, tham mưu giải quyết thủ tục liên quan đến dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư trước khi tổ chức đấu giá

quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định./.