UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 17 /2023/QĐ-UBND	*Quảng Ninh, ngày 31 tháng 5 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 Quảng Ninh

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật xây dựng năm 2014 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Căn cứ Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 "Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai";

Thực hiện Công văn số 1719/TCQLĐĐ-CSPC ngày 08/7/2022 của Tổng cục Quản lý đất đai "V/v góp ý kiến dự thảo quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập";

Thực hiện Công văn số 191/QHPTTNĐ-PQHĐĐ ngày 17/02/2023 của Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất "V/v đề nghị quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ";

Thực hiện Kết luận số 188 –KL/BCSĐ ngày 30/3/2023 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh "Kết luận của của Ban cán sự đảng UBND tỉnh về một số nội dung tại cuộc họp ngày 27/3/2023";

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 142/TTr-TNMT-QHKH ngày 18/4/2023, Công văn số 2411/TNMT-QHKH ngày 17/5/2023 và Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 120/BC-STP ngày 17/5/2021; Công văn thẩm định số 850/STP-VB&TDTHPL ngày 01/8/2022 và ý kiến tham gia của các thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách 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 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 (*sau đây gọi tắt là diện tích đất xen kẽ*) 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

2. Quy định này áp dụng đối với các dự án sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất kinh doanh theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai, không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 61, Điều 62 của Luật Đất đai; được quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, sửa đổi bổ sung tại khoản 15, khoản 29 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017, khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

3. Quy định này không áp dụng đối với:

a) Các dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc phạm vi điều chỉnh quy định tại Điều 1 Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ "Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư";

b) Các dự án thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, Điều 118 Luật Đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18, Điều 3 Luật Đầu tư.

2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất tại Điều 7 Luật Đất đai, người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý dự án đầu tư, quản lý quy hoạch, xây dựng, quản lý, sử dụng đất đai.

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

1. Điều kiện để tách thành một dự án độc lập: Một dự án độc lập phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện sau:

a) Khu vực tách thành dự án độc lập phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt; có ít nhất một khu chức năng đầy đủ để vận hành, khai thác dự án đầu tư một cách độc lập, không chia cắt các khu chức năng; có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông đã quy hoạch (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt) có chiều rộng đường tối thiểu là 7m (không bao gồm vỉa hè, hạ tầng thoát

nước) và có kích thước cạnh tiếp giáp đường giao thông nêu trên của thửa đất từ 15m trở lên; đảm bảo kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung khu vực và xử lý môi trường đồng bộ.

b) Không làm phá vỡ cảnh quan, kiến trúc đã được phê duyệt.

2. Tiêu chí, quy mô, tỷ lệ phần diện tích đất xen kẽ có thể tách thành một dự án độc lập.

a) Dự án tại các phường hoặc vừa thuộc phường và vừa thuộc xã thuộc thành phố trên địa bàn tỉnh

- Đối với các dự án có quy mô dưới 01 ha: Diện tích từng thửa đất xen kẽ hoặc tổng diện tích các thửa đất xen kẽ liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 20% tổng diện tích sử dụng đất của dự án trở lên; diện tích đất xen kẽ tối thiểu không dưới 1.000 m^2;

- Đối với các dự án có quy mô từ 01 ha đến dưới 05 ha: Diện tích từng thửa đất xen kẽ hoặc tổng diện tích các thửa đất xen kẽ liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 15% tổng diện tích sử dụng đất của dự án trở lên;

- Đối với các dự án có quy mô từ 05 ha trở lên: Diện tích từng thửa đất xen kẽ hoặc tổng diện tích các thửa đất xen kẽ liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 10% tổng diện tích sử dụng đất của dự án trở lên;

- Đối với trường hợp dự án đã được giao đất, thuê đất, nay điều chỉnh quy hoạch mở rộng diện tích đất thực hiện dự án đã được giao đất, cho thuê đất thì diện tích đất xen kẽ chỉ tính trên phần diện tích mở rộng và tính trên nguyên tắc nêu trên.

b) Dự án thuộc địa bàn còn lại

- Đối với các dự án có quy mô dưới 01 ha: Diện tích từng thửa đất xen kẽ hoặc tổng diện tích các thửa đất xen kẽ liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 30% tổng diện tích sử dụng đất của dự án trở lên; diện tích đất xen kẽ tối thiểu không dưới 2000 m^2;

- Đối với các dự án có quy mô từ 01 ha đến dưới 05 ha: Diện tích từng thửa đất xen kẽ hoặc tổng diện tích các thửa đất xen kẽ liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 20% tổng diện tích sử dụng đất của dự án trở lên;

- Đối với các dự án có quy mô từ 05 ha trở lên: Diện tích từng đất xen kẽ hoặc tổng diện tích các thửa đất xen kẽ liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 15% tổng diện tích sử dụng đất của dự án trở lên;

- Đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch mở rộng diện tích đất thực hiện dự án đã được giao đất, cho thuê đất thì diện tích đất xen kẽ chỉ tính trên phần diện tích mở rộng và tính trên nguyên tắc nêu trên.

c) Diện tích đất xen kẽ quy định tại điểm a, điểm b Khoản này không tính diện tích đất xen kẽ theo quy hoạch để làm các công trình công cộng, hành lang giao thông, đấu nối giao thông, mương, rãnh thoát nước…chỉ giao cho nhà đầu tư đầu tư xong bàn giao cho địa phương quản lý, không thuộc phần đất nhà đầu tư được giao, thuê để kinh doanh.

3. Trường hợp dự án có phần diện tích đất xen kẽ nếu đáp ứng tất cả các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì được xem xét tách thành dự án độc lập.

Phần diện tích tách ra thành dự án độc lập được xem xét trên cơ sở phạm vi dự án được tách ra. Phần diện tích đất xen kẽ còn lại nằm ngoài phạm vi dự án độc lập được tách ra thì thực hiện theo điểm b, khoản 5 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung theo khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ (được giao đất, thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất).

4. Trường hợp dự án có các phần diện tích đất xen kẽ không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập theo quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ).

Điều 4. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất xen kẽ thành dự án độc lập

1. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất xen kẽ thành dự án độc lập là thời điểm xem xét thủ tục về đầu tư dự án (khi có đề xuất dự án đầu tư).

2. Cơ quan tiếp nhận thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ngành địa phương rà soát lại chính xác hiện trạng đất đai để xác định phần diện tích đất xen kẽ, kiểm tra các điều kiện, tiêu chí, quy mô để xem xét việc tách thành dự án độc lập. 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.

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

1. Các cơ quan được giao chủ trì thẩm định dự án đầu tư có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, rà soát và lấy kiến các sở, ngành, địa phương để thẩm định các điều kiện, tiêu chí, quy mô tách thành dự án độc lập.

2. UBND cấp huyện có trách nhiệm:

a) Có trách nhiệm rà soát lại chính xác hiện trạng đất đai để xác định phần diện tích đất xen kẽ, kiểm tra các điều kiện, tiêu chí, quy mô để xem xét việc tách thành dự án độc lập; cung cấp danh mục, diện tích các thửa 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 và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác về thông tin cung cấp.

b) Tham gia ý kiến với cơ quan chủ trì thẩm định dự án đầu tư về điều kiện, tiêu chí, quy mô để tách thành dự án độc lập.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Tham gia ý kiến với cơ quan chủ trì thẩm định dự án đầu tư về điều kiện, tiêu chí, quy mô để tách thành dự án độc lập.

b) Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật.

4. Các sở, ngành có liên quan có trách nhiệm tham gia ý kiến với cơ quan chủ trì thẩm định dự án về việc tách thành dự án độc lập.

5. Cơ quan tiếp nhận thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư có trách nhiệm phát hiện, xử lý theo thẩm quyền hoặc tham mưu để Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các trường hợp lợi dụng quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh để "trục lợi".

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ mà có diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích 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 08 tháng 02 năm 2021 (ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) thì nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất (bao gồm cả các dự án đã được giao đất, cho thuê đất một phần diện tích đất thực hiện dự án).

2. Đối với các dự án chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện rà soát lại để thực hiện theo quy định này.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 6 năm 2023

Điều 8. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Ban quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, Ban quản lý Khu kinh tế Vân Đồn, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Trong quá trình thực hiện quy định này nếu có vướng mắc hoặc phát hiện có nội dung chưa hợp lý thì tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân tỉnh để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH



Cao Tường Huy

Nơi nhận:
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- TT: TU, HĐND, UBND tỉnh;
- UBMTTQVN, các Đoàn thể tỉnh;
- Các cơ quan tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- VP: Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Như Điều 8;
- TT TT tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- V0, V1, QLĐĐ1-3, QH1-3, XD1-6;
- Lưu: VT, QLĐĐ1.

06 bản QĐ39