

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích tách
khu đất công 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 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 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 Thông báo số 115/TB-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Ủy ban
nhân dân tỉnh;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại các Tờ trình
số 472/TTr-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2022 và số 76/TTr-STNMT ngày 27
tháng 3 năm 2023.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích tách khu đất công thành dự án độc lập để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất công nằm xen kẽ với phần diện tích đất mà tổ chức kinh tế được quyền nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam theo quy định của pháp luật.

2. Quy định này áp dụng đối với các dự án đầu tư thuộc nhóm dự án quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đầu tư, đất đai và tổ chức, cá nhân, người sử dụng đất có liên quan.
2. Các nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Đất công là đất do Nhà nước giao để quản lý theo quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013; đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích; đất mà người đang sử dụng 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. Đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông đã được quy hoạch quy định tại điểm c khoản 2 Điều 5 của Quyết định này là đường giao thông cấp VI đồng bằng trở lên (nền đường rộng tối thiểu 6,5m, mặt đường rộng tối thiểu 3,5m theo TCVN 4054-2005 Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế) do Nhà nước quản lý.

Điều 4. Thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập

Thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập được thực hiện khi lập, phê duyệt danh mục dự án nghiên cứu đề xuất đầu tư trên địa bàn tỉnh theo Hướng dẫn trình tự, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 và Quyết định số 3368/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 5. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách khu đất công thành dự án độc lập

1. Khu đất công nếu đáp ứng đồng thời các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này được xem xét tách thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất.
2. Điều kiện, tiêu chí để tách khu đất công thành dự án độc lập:
 - a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
 - b) Khu đất công tách thành dự án độc lập bao gồm 01 hoặc nhiều thửa liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất đủ điều kiện nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
 - c) 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 20 mét (không áp dụng đối với các khu đất cồn, bãi ven sông).

d) Diện tích đất công để tách thành dự án độc lập có thể quy hoạch và đầu tư xây dựng dự án đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quy định của pháp luật đối với từng loại dự án.

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

a) Khu đất đề xuất thực hiện dự án đầu tư có diện tích dưới 10 héc ta thì tỷ lệ đất công đủ điều kiện tách thành dự án độc lập chiếm từ 30% trở lên và có diện tích tối thiểu từ 0,3 héc ta trở lên.

b) Khu đất đề xuất thực hiện dự án đầu tư có diện tích từ 10 héc ta đến dưới 50 héc ta thì tỷ lệ đất công đủ điều kiện tách thành dự án độc lập chiếm từ 25% trở lên.

c) Khu đất đề xuất thực hiện dự án đầu tư có diện tích từ 50 héc ta đến dưới 100 héc ta thì tỷ lệ đất công đủ điều kiện tách thành dự án độc lập chiếm từ 20% trở lên.

d) Khu đất đề xuất thực hiện dự án đầu tư có diện tích từ 100 héc ta trở lên thì tỷ lệ đất công đủ điều kiện tách thành dự án độc lập chiếm từ 15% trở lên.

4. Trường hợp khu đất công không đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này thì Nhà nước quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

5. Trong trường hợp khi tách khu đất công thành dự án độc lập theo các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này làm ảnh hưởng đến việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc phá vỡ 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, đơn vị và địa phương

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh về khu đất đề xuất thực hiện dự án đầu tư đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích để tách phần diện tích đất công quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập và đề xuất giao cho địa phương, đơn vị liên quan quản lý, thực hiện các công việc tiếp theo và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tách khu đất công thành dự án độc lập, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cơ quan, đơn vị, địa

phương liên quan thực hiện công việc tiếp theo và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

2. 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 địa phương liên quan tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các nội dung liên quan đến việc tách khu đất công thành dự án độc lập khi tổng hợp, thẩm định danh mục dự án nghiên cứu đề xuất đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này.

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

3. Sở Xây dựng

a) Phối hợp, có ý kiến về các tiêu chí xây dựng để hình thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật về xây dựng và các nội dung khác có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành.

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

4. Các Sở, ngành có liên quan

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 tham gia ý kiến về các nội dung có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ khi có văn bản đề nghị.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với các Phòng chức năng liên quan kiểm tra, xác nhận nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và điều kiện về giao thông, phạm vi, diện tích khu đất công nằm xen kẽ với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; có ý kiến về các nội dung liên quan đến khu đất công khi có văn bản đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường; chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan thực hiện các công việc tiếp theo và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định khi có văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh đồng ý chủ trương tách khu đất công thành dự án độc lập.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc, loại đất, chủ sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong quá trình lập, xác nhận hồ sơ đối với dự án có sử dụng đất.

6. 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, loại đất, chủ sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và triển khai thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Quy định chuyển tiếp

Các dự án đầu tư có sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thực hiện như sau:

1. Đối với các dự án đầu tư có phần diện tích đất công quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích quy định tại Điều 5 Quyết định này thì thực hiện giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất đó. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh có trách nhiệm xem xét, 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.

2. Đối với các dự án đầu tư có phần diện tích đất công quy định tại khoản 1 Điều 1 mà không đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích quy định tại Điều 5 Quyết định 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).

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; thủ trưởng các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05 tháng 5 năm 2023.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, trường hợp có vướng mắc hoặc cần sửa đổi, bổ sung; các cơ quan, đơn vị, địa phương kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (b/c);
- Vụ pháp chế, Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL, Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng ĐDBQH và HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Báo Quảng Nam;
- Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH, NCKS, TH, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Trí Thanh