

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 40/2024/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập
trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6
năm 2024;

Căn cứ Khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7
năm 2024 của Chính phủ 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
405/TTr-STNMT ngày 12 tháng 10 năm 2024; trên cơ sở kết quả biểu quyết của
các thành viên UBND thành phố tại cuộc họp ngày 15 tháng 10 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 thành dự án độc lập trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 10 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng; Giám đốc
các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng; Cục
trưởng Cục Thuế thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Chủ tịch

Ủy ban nhân dân các phường, xã; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *đkt*

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, TC, XD, TP;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT TU, TT HĐND, Đoàn ĐBQH thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- VP UBND thành phố;
- UBND TP và các hội, đoàn thể TP;
- Các Sở, ban, ngành;
- Công an TP, BCHQS TP, BCH BDBP TP;
- UBND các quận, huyện, phường, xã;
- Các Ban Quản lý dự án;
- Đài PTTH Đà Nẵng, Báo Đà Nẵng;
- Trung tâm THVN tại Đà Nẵng;
- Công báo thành phố;
- Cổng Thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VT, ĐTĐT, STNMT. *hst*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Quang Nam



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 40 /2024/QĐ-UBND
ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý 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.

2. Các dự án thuộc 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 theo quy định tại Điều 124 Luật Đất đai 2024 thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất quy định tại Điều 6 Luật Đất đai, người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập

Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được xem xét tách thành dự án độc lập phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ sau:

1. Điều kiện

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000 hoặc quy hoạch nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Phải là một thửa hoặc nhiều thửa đất liền kề nhau, không chia cắt bởi các thửa đất đã nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất để thực hiện cùng dự án đầu tư đó đảm bảo 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;

d) Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Tiêu chí

a) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông theo quy hoạch; bảo đảm khả năng kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với quy hoạch tổng thể khu đất và khu vực hiện hữu có liên quan.

b) Vị trí khu đất có kích thước cạnh tiếp giáp đường giao thông tại điểm a khoản này từ 5,0 m trở lên và chiều sâu của cạnh khu đất không nhỏ hơn 15,0 m hoặc tối thiểu bằng với kích thước của lô đất nằm trong Quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại vị trí khu đất để tách dự án độc lập.

3. Quy mô, tỷ lệ

a) Nhóm dự án cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; thương mại, dịch vụ; nhà ở:

- Đối với dự án thực hiện tại địa bàn quận Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà: Phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập tối thiểu là $150m^2$ và chiếm từ 10% trở lên so với diện tích khu đất thực hiện dự án.

- Đối với dự án thực hiện tại địa bàn quận Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu, Cẩm Lệ: Phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập tối thiểu là $200m^2$ và chiếm từ 10% trở lên so với diện tích khu đất thực hiện dự án.

- Đối với dự án thực hiện tại địa bàn huyện Hoà Vang: Phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập tối thiểu là $300m^2$ và chiếm từ 10% trở lên so với diện tích khu đất thực hiện dự án.

b) Nhóm dự án khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều này: Phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập tối thiểu là $1.000 m^2$ và chiếm từ 10% trở lên so với diện tích khu đất thực hiện dự án.

c) Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định tỷ lệ diện tích đất theo quy định trên chỉ tính trên phần diện tích mở rộng.

d) Phần diện tích đất quy định tại khoản 3 Điều này không bao gồm phần diện tích trong hành lang bảo vệ an toàn công trình theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

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

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để báo cáo UBND thành phố về chủ trương tách phần diện tích đất tại khoản 1 Điều 1 Quy định này thành dự án độc lập trong quá trình tham mưu chấp thuận việc thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án của nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân;

c) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của UBND thành phố, chủ trì chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất đã có chủ trương của UBND thành phố tách thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật;

d) Tổ chức thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của địa phương để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các sai phạm;

đ) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư trong quá trình thẩm định dự án, tổng hợp báo cáo UBND thành phố chỉ đạo cụ thể đối với trường hợp các diện tích đất có đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập nhưng có vấn đề phát sinh trong khi kiểm tra thực tế.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường: hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này; rà soát điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất tại khoản 1 Điều 1 Quy định này thành dự án độc lập, có ý kiến trong quá trình chấp thuận việc thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án của nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân.

b) Tham gia đóng góp ý kiến liên quan sự cần thiết đầu tư, sự phù hợp của đề xuất dự án về nội dung, quy mô, phạm vi với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; sự chồng lấn ranh giới khu đất đề xuất dự án với các dự án khác (nếu có) và các nội dung có liên quan khi có văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của UBND thành phố, chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành, địa phương liên quan rà soát, tham mưu tách diện tích đất thành dự án độc lập (nếu có) đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Sở Xây dựng

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND quận, huyện nơi đề xuất dự án, tham gia đóng góp ý kiến về diện tích đảm bảo thực hiện dự án tùy theo tính chất, mục đích, địa điểm, sự cần thiết của từng dự án cụ

thể theo chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư.

4. Các sở, ngành có liên quan

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư tham gia đóng góp ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư.

5. UBND các quận, huyện

a) Chủ trì, chỉ đạo UBND các phường, xã rà soát nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất; báo cáo nguồn gốc đất đai, 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 đai, tài sản trên đất;

b) Triển khai tuyên truyền, vận động mọi 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 Quyết định này; các quy định của Chính phủ và các bộ, ngành trung ương bảo đảm chính sách pháp luật;

c) Phản ánh kịp thời những khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Quyết định này.

6. UBND các phường, xã

a) Quản lý chặt chẽ quỹ đất được giao quản lý trên địa bàn;

b) Rà soát và chịu trách nhiệm đối với các loại đất được giao quản lý theo quy định;

c) Phản ánh kịp thời những khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Quyết định này.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng trong quá trình thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý 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 thì cơ quan được giao chủ trì căn cứ quy định tại Quyết định này rà soát từng trường hợp cụ thể, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.