UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 19 /2021/QĐ-UBND	*Nghệ An, ngày 29 tháng 7 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

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 Nghệ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

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 22/11/2019.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số: 4280/STNMT-QLĐĐ ngày 29/7/2021 về việc đề nghị ban hành văn bản QPPL thực hiện Nghị định số 148/2020/NĐ-CP.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất là đất do Nhà nước giao 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 được tách thành dự án độc lập để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

2. Quy định này áp dụng:

a) Đối với các dự án đầu tư thuộc nhóm dự án quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013.

b) Khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất đối với các dự án quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các nhà đầu tư quy định tại Khoản 18, Điều 3 Luật Đầu tư có liên quan đến hoạt động đầu tư và trực tiếp tham gia quản lý dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước trong việc giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư có sử dụng đất của dự án trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 3. Điều kiện để tách thành dự án độc lập

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

1. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập bao gồm 1 hoặc nhiều thửa liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất Chủ đầu tư dự án nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; có vị trí tiếp giáp đường hiện trạng là đường cấp VI trở lên hoặc có quy hoạch đường giao thông cấp VI trở lên.

3. Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập có cạnh tiếp giáp đường *(quy định tại khoản 2 điều này)* dài tối thiểu 30m.

Điều 4. Tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất được tách thành dự án độc lập

1. Nhóm dự án thương mại, dịch vụ

a) Đối với các dự án thực hiện tại địa bàn thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, và thị xã Hoàng Mai

Tỷ lệ phần diện tích đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 20% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 1.000 m^2.

b) Đối với các dự án thực hiện tại địa bàn các huyện, thị xã còn lại

Tỷ lệ phần diện tích đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 1.000 m^2.

2. Đối với các dự án không phải là dự án thương mại dịch vụ

Tỷ lệ phần diện tích đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 1.000 m^2.

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Trách nhiệm của 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 văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư cho ý kiến về các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập và cơ quan tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích sau khi tách thành dự án độc lập đồng thời với cho ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, nhiệm vụ của ngành.

2. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) 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 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. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Cho ý kiến về các nội dung liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, tổ chức thực hiện quyết định này.

4. Trách nhiệm của các sở, ngành có liên quan

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

5. Trách nhiệm của UBND cấp huyện, cấp xã

Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc, loại đất, chủ sử dụng đất và xác định phần diện tích đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định này đủ điều kiện hoặc không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập khi cho ý kiến về hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các đơn vị, Chủ đầu tư các dự án và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 8 năm 2021./.

Nơi nhận:
- Như Điều 6;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp (b/c);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐB QH tỉnh;
- Chủ tịch,các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh VP, PVP UBND tỉnh;
- TT Công báo tỉnh, Cổng TTĐT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NN (X. Hùng).

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Hoàng Nghĩa Hiếu