

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành
dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Đắk Nông**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

*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 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*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;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính
phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số
131/TTr-STNMT ngày 16 tháng 6 năm 2022.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập đối với các dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý 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 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 đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

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 liên quan.

2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Dự án độc lập là dự án đủ điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

2. Đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 4 Quyết định này là đường giao thông cấp VI trở lên.

Điều 4. Các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập

1. Khu đất nếu đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này được xem xét tách thành dự án độc lập.

2. Các điều kiện để tách khu đất thành dự án độc lập

a) Diện tích đất phải liền thửa, không nằm xen kẽ (không bị chia cắt bởi các thửa đất) do tổ chức, cá nhân khác đang quản lý, sử dụng.

b) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông đã được quy hoạch, mặt tiếp giáp tối thiểu là 5m.

c) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tiêu chí để tách khu đất thành dự án độc lập

Khu đất có thể khoanh lại tạo thành hình dạng, kích thước đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng theo quy định.

4. Quy mô, tỷ lệ khu đất (đáp ứng đủ điều kiện và tiêu chí quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này) để tách thành dự án độc lập

a) Nhóm dự án thương mại, dịch vụ; đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

- Đối với các dự án thực hiện tại địa bàn thành phố Gia Nghĩa:

Tỷ lệ phần diện tích đất 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 m².

- Đối với các dự án thực hiện tại địa bàn các huyện còn lại:

Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 40% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 2.000 m².

b) Đối với các dự án không phải là dự án thương mại, dịch vụ; đầu tư xây dựng nhà ở thương mại: Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 40% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 2.000 m².

5. Trường hợp không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này thì thực hiện 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.

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

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Khi tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án trên địa bàn tỉnh đối với các trường hợp được quy định tại Điều 1, Điều 4 Quyết định này, chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan lấy ý kiến đối với dự án do nhà đầu tư đề nghị; đồng thời, tổng hợp, báo cáo và đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét theo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách khu đất (nếu có) thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị có liên quan hướng dẫn, kiểm tra, rà soát và xác định phần diện tích đất thuộc các dự án có đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ quy định tại Điều 1, Điều 4 Quyết định này để tách thành dự án độc lập, sau khi Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản lấy ý kiến.

b) Tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá theo quy định của pháp luật và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để làm căn cứ thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất (nếu có).

3. Sở Xây dựng

Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị liên quan có ý kiến về chỉ tiêu kiến trúc, mật độ xây dựng đối với phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập, sau khi Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản lấy ý kiến.

4. UBND cấp huyện và UBND cấp xã

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng, tài sản trên đất trong quá trình tham gia ý kiến thẩm định các hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc thẩm định danh mục dự án có sử dụng đất.

b) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của UBND tỉnh tách thành dự án độc lập, UBND các huyện, thành phố Gia Nghĩa chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khu đất đó theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các dự án đầu tư có sử dụng phần diện tích đất quy định tại Điều 1 Quyết định này đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì tiếp tục thực hiện dự án.

2. Đối với các dự án đầu tư có sử dụng phần diện tích đất quy định tại Điều 1 Quyết định này đã được 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:

a) Các dự án sử dụng phần diện tích đất đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại Điều 1, Điều 4 Quyết định này thì thực hiện giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất đó; đồng thời, Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, tham mưu xử lý dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

b) Các trường hợp không thuộc điểm a, khoản 2 Điều này thì thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Quyết định này.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 7 năm 2022.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Gia Nghĩa; các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. Trong quá trình thực hiện Quyết định này, nếu có khó khăn, vướng mắc các cơ quan, đơn vị phản ánh về UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TP, TN&MT, KHĐT, XD;
- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Đài PT&TH tỉnh, Báo Đắk Nông;
- Trung tâm Lưu trữ - Sở Nội vụ;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, KT, TH, NNTNMT.

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



Lê Trọng Yên

