

Số: 36/2023/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 30 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

*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 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
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 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 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 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 đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 639/TTr-STNMT
ngày 27 tháng 12 năm 2022, Tờ trình số 192/TTr-STNMT ngày 31/3/2023, Báo cáo số
228/BC-STNMT ngày 03/4/2023 và Công văn số 2264/STNMT-QLĐĐ ngày
22/6/2023,*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập đối với khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích 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 chuyên 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 chuyên nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao đất, cho

thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 và các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

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 Phú Yên và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh Phú Yên.

3. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 mà 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 theo quy định; người được giao đất để quản lý theo quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập

1. Phần diện tích đất để tách khu đất thành dự án độc lập phải đáp ứng được các điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích theo khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này.

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

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Khu đất tách thành dự án độc lập bao gồm một hoặc nhiều thửa liền nhau, 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;

c) Khu đất tách thành dự án độc lập đảm bảo kết nối hạ tầng giao thông, có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng rộng từ 6m trở lên, các cạnh thửa đất đảm bảo tối thiểu là 20m.

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

a) Khu đất được khoanh vẽ, đo đạc kèm theo đề xuất dự án đầu tư của nhà đầu tư theo quy định khi lập thủ tục đầu tư dự án;

b) Đối với trường hợp dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhưng chưa rà soát, xác định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách thành dự án độc lập và chưa giao đất, cho thuê đất thì khu đất được rà soát, thực hiện xác định điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ theo quy định tại Quyết định này.

4. Quy mô và tỷ lệ diện tích để tách khu đất thành dự án độc lập:

a) Đối với các dự án có quy mô dưới 10.000 m², tỷ lệ diện tích tách thành dự án độc lập từ 10% trở lên so với tổng diện tích đất dự án và diện tích tách thành dự án độc lập tối thiểu từ 1.000m².

b) Đối với các dự án có quy mô từ 10.000 m² trở lên, tỷ lệ diện tích tách thành dự án độc lập từ 15% trở lên so với tổng diện tích đất dự án.

5. Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo quy định Điều này thì thực hiện thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ.

Điều 4. 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 các sở, ngành, địa phương liên quan rà soát, kiểm tra, xác định khu đất tách thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đối với trường hợp nhà đầu tư đã nộp hồ sơ giao đất, cho thuê đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

Phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế trong việc rà soát, xác định khu đất tách thành dự án độc lập các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ giao đất, cho thuê đất;

Tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư, đề xuất liên quan xác định điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định này.

c) Hướng dẫn các đơn vị được giao thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận phân diện tích tách thành dự án độc lập.

d) Thanh tra, kiểm tra việc rà soát, xác định điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trong việc quản lý, sử dụng quỹ đất trên địa bàn tỉnh.

đ) Phối hợp 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 theo quy định tại Quyết định này.

2. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất mà tách khu đất thành dự án độc lập (nếu có) theo quy định tại Quyết định này.

b) Chủ trì, tổng hợp ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường, địa phương và các cơ quan đơn vị liên quan, báo cáo UBND tỉnh các nội dung liên quan khi tham mưu thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh mà có trường hợp đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách thành dự án độc lập và phối hợp cơ quan tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

đổi với phần diện tích sau khi tách thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định này.

c) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, tổ chức thực hiện quyết định này.

3. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành có liên quan:

Phối hợp, tham gia ý kiến về nội dung liên quan đến việc xác định khu đất tách thành dự án độc lập theo quy định này.

4. Trách nhiệm UBND các huyện, thị xã, thành phố:

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng, tài sản trên đất đối với các dự án đầu tư thuộc địa bàn quản lý khi tham gia rà soát, có ý kiến thẩm định dự án đầu tư.

b) Phối hợp, rà soát, tham gia ý kiến, xác định, đề xuất tách thành dự án độc lập theo điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ được quy định tại Quyết định này.

c) Chỉ đạo UBND cấp xã nơi có dự án tổ chức rà soát, xác định nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng, tài sản trên đất để báo cáo UBND các huyện, thị xã, thành phố.

Điều 5. Xử lý chuyển tiếp

1. Đối với các dự án đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp đã thực hiện việc rà soát, xác định khu đất tách thành dự án độc lập thì tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án.

b) Trường hợp chưa thực hiện việc rà soát, xác định khu đất tách thành dự án độc lập thì thực hiện theo quy định này.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và đã thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ đối với dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng có phần diện tích khu đất đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định này thì chủ đầu tư được hoàn trả tiền bồi thường, hỗ trợ sau khi tổ chức xong đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 10 tháng 7 năm 2023.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, Thủ trưởng các cơ quan thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và 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 điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Tạ Anh Tuấn