|  |  |
| --- | --- |
| **UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**  Số: /2024/QĐ-UBND | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Quảng Trị, ngày tháng năm 2024* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất**

**do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập**

**trên địa bàn tỉnh Quảng Trị**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

*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 Đầu tư ngày 16 tháng 6 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 Nghị định số:*[*102/2024/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-43-2014-nd-cp-huong-dan-thi-hanh-luat-dat-dai-230680.aspx)*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 Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 Luật Đất đai năm 2024 mà phần diện tích đất này có trong diện tích đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 thành dự án độc lập.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các nhà đầu tư quy định tại Điều 3 Luật Đầu tư và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập.

**Điều 3. Thời điểm xem xét tách khu đất thành dự án độc lập**

Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập là thời điểm xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

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

1. Phần diện tích nằm trong khu đất thực hiện dự án đầu tưnếu đáp ứng đồng thời tất cả các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này thì được xem xét để tách thành dự án độc lập.

2. Điều kiện, tiêu chí đối với phần diện tích đất để xem xét tách thành dự án độc lập phải đáp ứng nội dung sau:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nếu có).

c) Có ít nhất một mặt tiếp giáp đường giao thông hiện trạng (phải phù hợp với quy hoạch) hoặc có quy hoạch đường giao thông cấp VI trở lên sau khi đã trừ chỉ giới giao thông, xây dựng theo quy hoạch được duyệt (nếu có).

d) Phần diện tích nằm trong khu đất thực hiện dự án đầu tư phải liền vùng, liền thửavà có thể tạo thành thửa đấthình vuông có chiều dài cạnh tối thiểu là 30m.

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

a) Nhóm dự án thương mại, dịch vụ:

- Đối với các dự án thực hiện tại khu vực đô thị: 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 1.000m2.

- Đối với các dự án thực hiện tại khu vực nông thôn: 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 2.000m2.

b) Đối với các dự án không phải là dự án thương mại, dịch vụ: 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 2.000m2.

4. Trường hợp tách khu đất đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này mà ảnh hưởng tới 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 UBND tỉnh xem xét, quyết định.

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

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh

a) Chủ trì, tổng hợp báo cáo, tham mưu UBND tỉnh các nội dung liên quantheo chức năng, nhiệm vụ được pháp luật quy định khi tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư tách dự án độc lập đối với các dự án đầu tư thuộc các trường hợp quy định tại 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.

c) Sau khi có văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường về đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất quy định tại Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập, tham mưu UBND tỉnh tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. 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 cơ quan đăng ký đầu tư (Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh) về các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất quy định tại Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập khi tham gia ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư;

3. Sở Xây dựng

a) Có ý kiến về sự phù hợp các quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu (nếu có) theo phân cấp quản lý trong việc xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập khi tham gia thẩm định chủ trương đầu tư dự án.

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc xác nhận hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối hạ tầng trong khu vực theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4. Các Sở, ngành có liên quan.

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia góp 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 Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố.

a) Kiểm tra, xác nhận việc hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối hạ tầng trong khu vực theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Có ý kiến về sự phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo phân cấp quản lý trong việc xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập khi tham gia thẩm định chủ trương đầu tư dự án.

b) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, xác nhận nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất; báo cáo nguồn gốc đất, tài sản trên đất trong quá trình tiếp nhận hồ sơ đề xuất dự án đầu tư.

6. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn.

a) Phối hợp với các cơ quan, ban ngành của quận, huyện cung cấp thông tin liên quan diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong quá trình tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư dự án.

b) Xác của nguồn gốc, loại đất, chủ sử dụng đất và xác định phần diện tích đất theo quy định tại Điều 1 Quyết định này.

7. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành và địa phương rà soát nguồn gốc các thửa đất trong khu vực dự án và triển khai thực hiện theo Quyết định này.

**Điều 6. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày … tháng …. năm 2024.

2. Quyết định số 21/2022/QĐ-UBND ngày 27/7/2022 hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

**Điều 7. Trách nhiệm 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, 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./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Như Điều 7; - Vụ Pháp chế - Bộ TN&MT;  - Cục kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;  - TVTỉnh ủy, TTHĐND tỉnh;  - Đoàn Đại biểu QH tỉnh;  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;  - Công báo tỉnh, Cổng thông tin điện tử tỉnh,  Đài PT-TH tỉnh, Báo Quảng Trị;  - Các PCVP UBND tỉnh;  - Lưu: VT, NC, KTTuấn. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ TỊCH** |