

Số: II /2023/QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 10 tháng 5 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích khu đất công
để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Tây Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- 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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng
6 năm 2020;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu
tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu,
Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành
án Dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;
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 hướng dẫn Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính
phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính
phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất
đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 62/TTr-SKHĐT ngày 28 tháng 4 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với dự án đầu tư sử dụng đất quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất 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 đã được chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư 2020;
- b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc tách thành dự án độc lập; Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất;
- c) Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý dự án đầu tư, quản lý quy hoạch, xây dựng, quản lý sử dụng đất đai.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Đất công được hiểu là phần diện tích 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.

2. Dự án độc lập là dự án mà khi thực hiện hay loại bỏ nó không ảnh hưởng đến dự án khác.

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

Diện tích đất công tách thành dự án độc lập phải bảo đảm các nội dung quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, cụ thể:

1. Việc tách khu đất công thành dự án độc lập phải bảo đảm các điều kiện sau:

- a) Liên thửa, nằm xen kẽ với đất không phải là đất công;

b) Có ít nhất một cạnh tiếp giáp đường giao thông hiện trạng phù hợp quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc đường được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, có chiều rộng tối thiểu 7 m theo quy hoạch và có kích thước cạnh giáp đường giao thông nêu trên của thửa đất từ 15 m trở lên, đảm bảo kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung khu vực và xử lý môi trường đồng bộ;

c) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan theo quy định hiện hành. Đảm bảo tính chất, chức năng để hình thành một dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ.

2. Khu đất công được tách thành dự án độc lập phải bảo đảm các tiêu chí, quy mô và tỷ lệ sau đây:

a) Đối với các dự án có quy mô dưới 10.000 m²: Diện tích thửa đất công hoặc tổng diện tích các thửa đất công liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 20% trở lên và diện tích thửa đất công hoặc tổng diện tích các thửa đất công liền kề nhau tối thiểu từ 1.000 m² trở lên;

b) Đối với các dự án có quy mô từ 10.000 m² trở lên: Diện tích thửa đất công hoặc tổng diện tích các thửa đất công liền kề nhau tối thiểu từ 2.000 m² trở lên;

c) Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất xen kẽ quy định tại điểm a, b khoản này chỉ tính trên phần diện tích mở rộng;

d) Diện tích đất xen kẽ quy định tại điểm a, b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Trường hợp dự án có phần diện tích đất công đáp ứng tất cả các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì được xem xét tách thành dự án độc lập. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Phần diện tích đất công còn lại nằm ngoài phạm vi dự án độc lập được tách ra thì thực hiện theo điểm b, khoản 5, Điều 16 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 được sửa đổi, bổ sung theo khoản 13 Điều 1 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 (được giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất).

4. Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định khác về quy mô để thực hiện dự án độc lập thì thực hiện theo quy mô mà pháp luật chuyên ngành đó quy định.

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương, tổ chức, cá nhân liên quan

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát xem xét điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất xen kẽ tại Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập khi thực hiện tổng hợp, thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với dự án chưa giao đất theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất để 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 đối với diện tích đất công tại Điều 1 Quyết định này không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất đã được chấp thuận chủ trương đầu tư có sử dụng phần diện tích khu đất nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện Quyết định này;

b) Thẩm định các nội dung liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có ý kiến đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

3. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố

a) Chịu trách nhiệm rà soát, xác định nguồn gốc đất công, tài sản trên đất trong quá trình tham gia thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất công, tài sản trên đất công;

b) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát, xác định về các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất xen kẽ tại Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập;

4. Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án có trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành và địa phương liên quan rà soát nguồn gốc đất và thực hiện theo Quyết định này.

5. Các sở, ban ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố trong việc triển khai thực hiện quy định tại Quyết định này.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các dự án đầu tư có sử dụng đất công đã được quyết định 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) Đối với các dự án có phần diện tích đất xen kẽ đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 3 Quyết định này thì thực hiện giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất xen kẽ đó; đồng thời, Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét theo từng trường hợp cụ thể;

b) Đối với các dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP).

2. Đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà có diện tích đất công đáp ứng về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành một dự án độc lập theo quy định của Quyết định này nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh đã lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định.

3. Đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà có diện tích đất công đáp ứng về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành một dự án độc lập theo quy định của Quyết định này mà Nhà nước đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì xem xét tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất công này. Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 5 năm 2023.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Chính phủ;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Vụ Pháp chế);
- Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra văn bản QPPL);
- TT: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- UBMT Tổ quốc Việt Nam tỉnh Tây Ninh và các đoàn thể nhân dân tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy; các cơ quan tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Trung tâm Công báo – Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

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



Trần Văn Chiến