

Số: 19 /2023/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 28 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, thời điểm xem xét để tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất trong khu đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Lào Cai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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 Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

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;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

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;

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 Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 564/TTr-STNMT ngày 29 tháng 12 năm 2022 và Văn bản số 1627/STNMT-CCĐ ngày 15 tháng 6 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, thời điểm xem xét để tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất trong khu đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 7 năm 2023.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TT: TU, HĐND, ĐĐBQH, UBND tỉnh;
- Cục kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Như Điều 3 QĐ;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh;
- Báo Lào Cai, Đài PT-TH tỉnh, Công báo tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, TH1,2, XD1,3, KT1,2,3, NLN1,2, TNMT1,2.

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



Nguyễn Trọng Hải

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, thời điểm xem xét để tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất trong khu đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Lào Cai

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 19 /2023/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Lào Cai)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, thời điểm xem xét để tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất trong khu đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Lào Cai.
2. Quy định này áp dụng đối với các dự án đầu tư thuộc nhóm dự án quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các nhà đầu tư quy định tại Khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020.
2. Các cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý về đất đai.
3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến quản lý về đất đai, hoạt động đầu tư, quản lý dự án đầu tư có sử dụng đất tại tỉnh Lào Cai.

Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất trong khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập

1. Phần diện tích đất được xem xét tách thành dự án độc lập là phần diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 8 của 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 nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất 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.

2. Điều kiện, tiêu chí

- a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được UBND tỉnh phê duyệt;
- b) Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật;

c) Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập bao gồm 01 hoặc nhiều thửa liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất do nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

d) Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập phải tiếp giáp đường giao thông hiện trạng hoặc tiếp giáp với đường giao thông theo quy hoạch xây dựng. Cảnh tiếp giáp đường có chiều dài tối thiểu 5,0m (*năm mét*), đảm bảo kết nối với giao thông và hạ tầng trong khu vực;

đ) Không ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc phá vỡ các quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Quy mô, tỷ lệ diện tích đất

a) Nhóm dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ:

Đối với các dự án thực hiện tại địa bàn thành phố Lào Cai và thị xã Sa Pa: Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 25% (*hai mươi lăm phần trăm*) 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 (*một nghìn mét vuông*);

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 30% (*ba mươi phần trăm*) 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 (*hai nghìn mét vuông*);

Đối với trường hợp dự án nằm trên địa giới hành chính hai địa bàn cấp huyện trở lên, trong đó có một địa bàn là thành phố Lào Cai hoặc thị xã Sa Pa thì áp dụng quy mô, tỷ lệ diện tích đất như tại địa bàn thành phố Lào Cai và thị xã Sa Pa.

b) Đối với các dự án không sử dụng đất thương mại, dịch vụ:

Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 35% (*ba mươi lăm phần trăm*) 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 (*hai nghìn mét vuông*).

Điều 4. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất trong khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập

Đối với dự án đầu tư đề xuất mới, thời điểm xem xét tách diện tích khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập là thời điểm chấp thuận chủ trương thực hiện dự án; đối với các dự án đề xuất điều chỉnh tăng diện tích, thời điểm xem xét tách diện tích khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập là thời điểm chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

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

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

a) Chủ trì, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được pháp luật quy định khi tham mưu thủ tục chấp thuận hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 3 Quy định này;

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu việc chỉ đạo, tổ chức thực hiện Quy định này;

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 Khoản 1 Điều 3 Quy định này thành dự án độc lập;

c) Chủ trì hướng dẫn các cơ quan có liên quan, nhà đầu tư thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và tổ chức xác định giá đất theo thẩm quyền và quy định pháp luật hiện hành.

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

Tham gia 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, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế đề nghị xác định các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất thành dự án độc lập.

4. Trách nhiệm của UBND cấp huyện

a) Tham gia ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của địa phương khi có văn bản của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế đề nghị xác định các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất thành dự án độc lập;

b) Chỉ đạo UBND cấp xã xác nhận nguồn gốc, loại đất, chủ sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

5. Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án có trách nhiệm phối hợp với các sở, ban, ngành, địa phương và các cơ quan có liên quan rà soát nguồn gốc đất và triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật và Quy định này.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp dự án có phần diện tích đất có thể tách thành một dự án độc lập theo quy định tại Điều 3 Quy định này nhưng Nhà nước đã có quyết định thu hồi và giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định tại Quy định này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 118 của Luật Đất đai.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật và các quy định được viện dẫn trong Quy định này có sự thay đổi, bổ sung hoặc được thay thế thì áp dụng theo văn bản quy phạm pháp luật mới.

2. Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải - Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Trưởng ban, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm kiểm tra và đôn đốc thực hiện theo đúng Quy định này.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh; các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, tổng hợp và báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./

