

Số: 94/2024/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 06 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất thành
dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
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 Tổ chức chính phủ và Luật
Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;
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 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 32/2023/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;
Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP 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 Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành
dự án độc lập đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế -
xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127
Luật Đất đai số 31/2024/QH15 mà khu đất thực hiện dự án có phần diện tích đất do
cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 Luật Đất đai và quy

định tại Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (*khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được gọi chung là đất công*).

2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất quy định tại Điều 124 Luật Đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 và các cơ quan, tổ chức, cá nhân, người sử dụng đất liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai.

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

1. Phần diện tích đất công để xem xét tách thành dự án độc lập phải đáp ứng các điều kiện sau:

- a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- b) Phù hợp với quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch và quy hoạch đô thị;
- c) Gồm một thửa đất hoặc nhiều thửa đất phải liền vùng, liền thửa.
- d) Có ít nhất một mặt tiếp giáp đường giao thông từ cấp IV trở lên; phù hợp với quy hoạch được phê duyệt và có kích thước cạnh tiếp giáp đường giao thông từ 15m trở lên, chiều sâu tối thiểu 15m tính từ chỉ giới xây dựng.

đ) Đảm bảo diện tích đất tối thiểu theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD hoặc quy định của pháp luật đối với từng loại dự án.

2. Đối với phần diện tích đất công đáp ứng các điều kiện tại khoản 1 Điều này thì phải đáp ứng các tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập như sau:

a) Đối với các dự án tại các phường, thị trấn: Diện tích đất công chiếm tỷ lệ từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

b) Đối với các dự án tại các địa bàn còn lại: Diện tích đất công chiếm tỷ lệ từ 40% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

c) Đối với các dự án nằm trên hai địa bàn trở lên tại điểm a và điểm b khoản này thì xét theo tiêu chí, tỷ lệ tại địa bàn có phần diện tích đất công lớn hơn.

d) Đối với dự án sân gôn: Phần diện tích đất công tách ra phải đảm bảo đáp ứng điều kiện để xây dựng sân gôn theo quy định.

3. Đối với phần diện tích đất công đáp ứng các điều kiện tại khoản 1 điều này và điểm a, b khoản 2 điều này có tỷ lệ diện tích đất công nhỏ hơn 50% so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án thì cơ quan đăng ký đầu tư căn cứ các quy định dưới đây để báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định:

a) Đối với dự án khu du lịch phải tuân thủ theo quy hoạch phân khu chức năng được phê duyệt;

b) Đối với dự án sân gôn phải tuân thủ theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và đáp ứng điều kiện về xây dựng, mở rộng sân gôn theo quy định tại Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27/4/2020 của Chính phủ quy định đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn;

c) Đảm bảo diện tích, mục tiêu thuộc dự án phát triển kinh tế - xã hội nằm trong danh mục dự án thu hút đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

4. Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này thì được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Điều 4. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập

Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập tại thời điểm xem xét thủ tục về đầu tư dự án (khi có đề xuất dự án đầu tư).

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành, địa phương liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

b) Chủ trì, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các nội dung liên quan khi tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh thuộc các trường hợp quy định tại Điều 1 Quyết định này.

c) Hướng dẫn, giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các trường hợp phát sinh so với Quyết định này.

d) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất, cho thuê đất.

2. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các nội dung liên quan khi quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện tại khu công nghiệp, các khu chức năng của khu kinh tế phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan thuộc các trường hợp quy định tại Điều 1 Quyết định này.

b) Chủ trì rà soát, phối hợp với các cơ quan liên quan báo cáo xin chủ trương Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc trường hợp quy định tại Điều 1 Quyết định này nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất; sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất các cấp và có văn bản gửi cơ quan tiếp nhận thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để làm cơ sở rà soát điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất tách thành dự án độc lập.

4. Sở Xây dựng

Sở Xây dựng hoặc Cơ quan chuyên môn quản lý quy hoạch xây dựng theo phân cấp phối hợp cho ý kiến về sự phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; không phá vỡ các khu chức năng; đảm bảo diện tích đất tối thiểu theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện

Chủ trì, chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát nguồn gốc đất, tài sản trên đất; báo cáo nguồn gốc đất, tài sản trên đất trong quá trình tiếp nhận hồ sơ đề xuất dự án đầu tư và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc

đất, tài sản trên đất; cho ý kiến về sự phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt thuộc phạm vi địa bàn quản lý.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Quản lý chặt chẽ quỹ đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê trên địa bàn;

b) Rà soát, xác định nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất để báo cáo nguồn gốc đất, tài sản trên đất trong quá trình tiếp nhận hồ sơ đề xuất dự án đầu tư; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất.

7. Nhà đầu tư dự án có trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành và địa phương rà soát nguồn gốc sử dụng đất và triển khai thực hiện theo Quyết định này đối với trường hợp nhà đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất, cho thuê đất hoặc trường hợp nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư.

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

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Quyết định này.

Điều 6. Quy định chuyên tiếp

Đối với các dự án chưa lựa chọn được nhà đầu tư thì rà soát lại để thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16 tháng 12 năm 2024 và thay thế Quyết định số 60/2021/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 8. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (hoặc các quận); Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình thực hiện Quyết định này, nếu có khó khăn, vướng mắc các cơ quan, đơn vị, địa phương kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Kế hoạch và Đầu tư) để phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp, báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, xử lý theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (báo cáo);
- TT.Tỉnh uỷ, TT.HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc Hội tỉnh;
- VP Tỉnh uỷ, các ban của Đảng; cơ quan thuộc Tỉnh uỷ;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật - Bộ Tư pháp
- Sở Tư pháp;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã và TP Huế;
- Đài TRT, Báo TT Huế (đăng tin);
- VP: CVP, PCVP và các CV;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, ĐC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Phương