

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

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

Số: 46/2024/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 15 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập
trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 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 29/6/2024;

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 Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 274/TTr-TNMT-QHKH ngày 14/10/2024 và Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 303/BC-STP ngày 11/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh theo khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan, tổ chức của Nhà nước.
- Các tổ chức kinh tế.

3. 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 3. Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập.

1. Điều kiện để tách thành một dự án độc lập: Một dự án độc lập phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện sau:

a) Khu vực tách thành dự án độc lập phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt; có ít nhất một khu chức năng đầy đủ để vận hành, khai thác dự án đầu tư một cách độc lập, không chia cắt các khu chức năng; có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng có chiều rộng đường tối thiểu là 7m (không bao gồm vỉa hè, hạ tầng thoát nước) hoặc đường giao thông đã quy hoạch (bao gồm: quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt) có phần đường dành cho xe chạy tối thiểu 7m và có kích thước cạnh tiếp giáp đường giao thông nêu trên của thửa đất từ 15m trở lên; đảm bảo kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung khu vực và xử lý môi trường đồng bộ khi dự án hoàn thành đi vào sử dụng.

b) Không làm phá vỡ cảnh quan, kiến trúc đã được phê duyệt.

2. Tiêu chí, quy mô, tỷ lệ phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có thể tách thành một dự án độc lập.

a) Dự án tại các phường hoặc vừa thuộc phường và vừa thuộc xã thuộc thành phố trên địa bàn tỉnh

- Đối với các dự án có quy mô dưới 01 ha: Diện tích từng thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý hoặc tổng diện tích các thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 20% tổng diện tích sử dụng đất của dự án trở lên; diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tối thiểu không dưới 1.000 m²;

- Đối với các dự án có quy mô từ 01 ha đến dưới 05 ha: Diện tích từng thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý hoặc tổng diện tích các thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 15% tổng diện tích sử dụng đất của dự án trở lên;

- Đối với các dự án có quy mô từ 05 ha trở lên: Diện tích từng thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý hoặc tổng diện tích các thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 10% tổng diện tích sử dụng đất của dự án trở lên;

- Đối với trường hợp dự án đã được giao đất, thuê đất, nay điều chỉnh quy hoạch mở rộng diện tích đất thực hiện dự án đã được giao đất, cho thuê đất thì diện tích đất

do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý chỉ tính trên phần diện tích mở rộng và tính trên nguyên tắc nêu trên.

b) Dự án thuộc địa bàn còn lại

- Đối với các dự án có quy mô dưới 01 ha: Diện tích từng thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý hoặc tổng diện tích các thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 30% tổng diện tích sử dụng đất của dự án trở lên; diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tối thiểu không dưới 2000 m²;

- Đối với các dự án có quy mô từ 01 ha đến dưới 05 ha: Diện tích từng thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý hoặc tổng diện tích các thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 20% tổng diện tích sử dụng đất của dự án trở lên;

- Đối với các dự án có quy mô từ 05 ha trở lên: Diện tích từng thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý hoặc tổng diện tích các thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 15% tổng diện tích sử dụng đất của dự án trở lên;

- Đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch mở rộng diện tích đất thực hiện dự án đã được giao đất, cho thuê đất thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý chỉ tính trên phần diện tích mở rộng và tính trên nguyên tắc nêu trên.

c) Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại điểm a, điểm b Khoản này không tính diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy hoạch để làm các công trình công cộng, hành lang giao thông, đấu nối giao thông, mương, rãnh thoát nước... chỉ giao cho nhà đầu tư đầu tư xong bàn giao cho địa phương quản lý, không thuộc phần đất nhà đầu tư được giao, thuê để kinh doanh.

3. Trường hợp dự án có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nếu 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.

Phần diện tích tách ra thành dự án độc lập được xem xét trên cơ sở phạm vi dự án được tách ra. Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý còn lại nằm ngoài phạm vi dự án độc lập được tách ra thì thực hiện theo Khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai; Điều 59 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

4. Trường hợp dự án có các phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập theo quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai; Điều 59 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

Điều 4. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

1. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất xen kẹt thành dự án độc lập là thời điểm xem xét thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương rà soát xác định phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, kiểm tra các điều kiện, tiêu chí, quy mô để xem xét việc tách thành dự án độc lập. Nếu xét thấy đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ thì tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh chủ trương tách thành dự án độc lập để Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập thông qua 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 Luật Đất đai.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, rà soát và lấy kiến các Sở, ngành, địa phương để thẩm định các điều kiện, tiêu chí, quy mô tách thành dự án độc lập.

2. UBND cấp huyện có trách nhiệm:

a) Có trách nhiệm rà soát lại chính xác hiện trạng đất đai để xác định phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, kiểm tra các điều kiện, tiêu chí, quy mô để xem xét việc tách thành dự án độc lập và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác về thông tin cung cấp.

b) Tham gia ý kiến với cơ quan chủ trì thẩm định dự án đầu tư về điều kiện, tiêu chí, quy mô để tách thành dự án độc lập.

3. Các sở, ngành có liên quan có trách nhiệm tham gia ý kiến với cơ quan chủ trì thẩm định dự án về việc tách thành dự án độc lập.

4. Cơ quan tiếp nhận thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư có trách nhiệm phát hiện, xử lý theo thẩm quyền hoặc tham mưu để Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các trường hợp lợi dụng quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh để “trục lợi”.

Điều 6. Hiệu lực thi hành: Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 10 năm 2024.

Quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành: Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

Điều 7. Tổ chức thực hiện.

1. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn cụ thể hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

(Đã ký)

Nghiêm Xuân Cường