

Số: /2021/QĐ-UBND Bắc Giang, ngày tháng 4 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

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

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

*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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*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 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;*

*Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 23/TTr-SKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021.*

**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 khu đất công thành dự án độc lập đối với các dự án có sử dụng phần diện tích đất công 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 (không bao gồm những khu đất công là đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, khu đất đã được giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Nhà nước quản lý).

2. Quy định này áp dụng đối với:

a) Các dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại điểm b, điểm d, Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư.

b) Các dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhưng thuộc diện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Các dự án quy định tại Khoản 2, Điều này thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, Điều 118 Luật Đất đai thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18, Điều 3 Luật Đầu tư và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh Bắc Giang.

2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Đất công là 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 và không có tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về quản lý tài sản công.

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

3. Đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch quy định tại điểm b, Khoản 2, Điều 5 Quyết định này là đường giao thông cấp VI trở lên. Đối với các khu vực tiếp giáp với các tuyến đường đê thì đường đê này phải được UBND tỉnh chấp thuận cho phép vận chuyển hàng hóa và đạt tiêu chuẩn đường giao thông cấp VI trở lên.

### **Điều 4. Thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập**

1. Đối với các dự án quy định tại điểm a, Khoản 2, Điều 1 Quyết định này thì thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập khi xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2. Đối với các dự án quy định tại điểm b, Khoản 2, Điều 1 Quyết định này thì thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập khi xem xét phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật đấu thầu.

### **Điều 5. Các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất công thành dự án độc lập**

1. Khu đất công nếu đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 Điều này được xem xét tách thành dự án độc lập.

2. Các điều kiện để tách khu đất công thành dự án độc lập

a) Diện tích đất công phải liền thửa, không nằm xen kẽ (không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải đất công);

b) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch, chiều dài tối thiểu bề mặt tiếp giáp với đường là 30m.

3. Tiêu chí để tách khu đất công thành dự án độc lập: Khu đất công có thể khoanh lại tạo thành hình chữ nhật hoặc hình vuông.

4. Quy mô, tỷ lệ khu đất công (đáp ứng đủ điều kiện và tiêu chí quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này) để tách thành dự án độc lập:

a) Đối với các dự án có quy mô dưới 5.000 m<sup>2</sup>: Diện tích đất công chiếm tỷ lệ từ 20% trở lên và diện tích tối thiểu từ 1.000 m<sup>2</sup> trở lên;

b) Đối với các dự án có quy mô từ 5.000 m<sup>2</sup> trở lên: Diện tích đất công từ 3.000 m<sup>2</sup> trở lên;

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

d) Diện tích đất công quy định tại điểm a, điểm 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.

5. Trường hợp tách khu đất công đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4 Điều này 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 6. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương liên quan**

### **1. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

a) Là cơ quan chủ trì thẩm định dự án và danh mục dự án có sử dụng đất quy định tại Khoản 2, Điều 1 Quyết định này. Khi thẩm định chủ trương đầu tư hoặc thẩm định danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đầu thầu lựa chọn chủ đầu tư, nếu xét thấy đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ thì tham mưu cho UBND tỉnh chủ trương tách thành dự án độc lập;

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách khu đất công (nếu có) thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất;

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

### **2. Sở Tài nguyên và Môi trường**

a) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham gia ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc danh mục các dự án sử dụng đất theo chức năng, nhiệm vụ của ngành;

b) Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng quỹ đất công của các địa phương để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các vi phạm;

c) Phối hợp với Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh về tình hình quản lý sử dụng quỹ đất công trên địa bàn tỉnh định kỳ trước ngày 30/6 và ngày 31/12 hàng năm.

### 3. UBND cấp huyện

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng, tài sản trên đất trong quá trình tham gia ý kiến thẩm định các hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc thẩm định danh mục dự án có sử dụng đất;

b) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của UBND tỉnh tách thành dự án độc lập, UBND huyện, thành phố chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khu đất công đó theo quy định của pháp luật đất đai;

c) Khi xem xét cho thuê đất (đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền) hoặc khi trình hồ sơ đề nghị UBND tỉnh cho thuê đất đối với các dự án có phần đất công không đáp ứng Điều 5, Quyết định này thì chỉ xem xét giao đất, cho thuê đất hoặc trình cấp có thẩm quyền giao, cho thuê phần đất công sau khi Nhà đầu tư đã hoàn thành việc thỏa thuận, nhận chuyển nhượng từ 70% diện tích đất không phải đất công trở lên;

d) Định kỳ trước ngày 30/6 và ngày 31/12 hàng năm tổ chức rà soát, tổng hợp báo cáo tình hình biến động quỹ đất công của địa phương gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

### **Điều 7. Quy định chuyển tiếp**

Các dự án đầu tư có sử dụng đất công đã được chấp thuận 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:

1. Đối với các dự án không sử dụng 100% diện tích đất công và phần diện tích đất công đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại Điều 5 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 công đó; đồng thời, Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, tham mưu xử lý dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Đối với các dự án không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định tại 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 tại 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).

## **Điều 8. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2021.
2. Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các cơ thuộc UBND tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. Trong quá trình thực hiện Quyết định này, nếu có khó khăn, vướng mắc các cơ quan, đơn vị phản ánh về UBND tỉnh (qua Sở Kế hoạch và Đầu tư) để bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 8;
- Vụ Pháp chế các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng (b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản Quy phạm pháp luật – Bộ Tư pháp (b/c);
- Vụ Pháp luật - Văn phòng Chính phủ (b/c);
- TT. Tỉnh uỷ, TT. HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Bắc Giang;
- UBMT Tổ quốc Việt Nam tỉnh Bắc Giang và các đoàn thể nhân dân tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh uỷ, các ban của Đảng; cơ quan thuộc Tỉnh uỷ; Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Huyện uỷ, Thành uỷ, UBND các huyện, thành phố;
- Các Hiệp hội: Doanh nghiệp, Doanh nghiệp nhỏ và vừa, Doanh nghiệp trẻ, Bất động sản;
- Văn phòng UBND tỉnh:
  - + LĐVP, các phòng, đơn vị trực thuộc;
  - + Trung tâm thông tin (đăng tải);
- Lưu: VT, TN<sub>SN(2b)</sub>.

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

**Lê Ô Pích**