ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 39 /2024/QĐ-UBND	*Lào Cai, ngày 15 tháng 10 năm 2024*

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 do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất 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 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 32/2024/QH15, ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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 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 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 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 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

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 Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 419 /TTr-STNMT ngày 11 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định 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 do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 26 tháng 10 năm 2024.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Lào Cai 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.

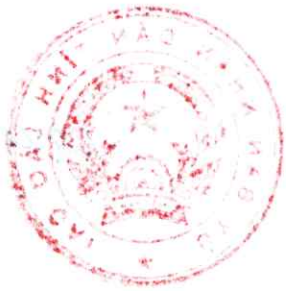
Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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;
- Các Chuyên viên;
- Lưu: VT, TN1.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

Nguyễn Trọng Hài



ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ 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 do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 39 /2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 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 do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất 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 127 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các chủ đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024.

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 trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất thành dự án độc lập

1. Phần diện tích đất được tách thành dự án độc lập là phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có 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 cấp huyện, 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. Cạnh tiếp giáp đường có chiều dài tối thiểu 5,0m *(năm mét)*, đảm bảo kết nối với hạ tầng kỹ thuật 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) Đối với các 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 m^2 *(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 m^2 *(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 m^2 *(hai nghìn mét vuông)*.

Điều 4. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất thành dự án độc lập

Đối với dự án đầu tư đề xuất mới, thời điểm xem xét tách diện tích do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập là thời điểm xem xét đề nghị của tổ chức về việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án hoặc xem xét, chấp thuận chủ trương dự án; đối với các dự án đề xuất điều chỉnh tăng diện tích, thời điểm xem xét tách diện tích do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập là thời điểm xem xét 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 tỉnh

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 tỉnh 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 giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất mà không phải thực hiện theo Quy định này.

2. Đối với trường hợp chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo Quy định này.

02

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./.