

Số: /2022/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2022

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận**

#### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

*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 18 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 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;  
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số  
...../TTr- STNMT ngày ... tháng ....năm 2022; Báo cáo thẩm định số ...../BC-STP  
ngày ... tháng ... năm 2022 của Sở Tư pháp.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ đối với trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có 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 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 đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để tách thành dự án độc lập thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

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 cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và tổ chức, cơ quan khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

2. 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 và trực tiếp tham gia quản lý dự án đầu tư có sử dụng đất tại tỉnh Ninh Thuận.

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

1. Khu đất thực hiện dự án đầu tư nếu 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 thì được tách thành dự án độc lập.

2. Điều kiện, tiêu chí để tách khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Khu đất thực hiện dự án đầu tư tách thành dự án độc lập bao gồm 01 hoặc nhiều thửa liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất do Chủ đầu tư dự án nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

c) Tiếp giáp đường giao thông hiện trạng đang còn phù hợp với quy hoạch là đường cấp VI trở lên hoặc tiếp giáp với đường giao thông quy hoạch là đường cấp VI trở lên;

d) Khu đất thực hiện dự án đầu tư có thể quy hoạch đảm bảo quy mô, hình thể khu đất theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng và quy định của pháp luật đối với từng loại dự án.

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

a) Nhóm dự án thương mại, dịch vụ:

- Đối với các dự án thực hiện tại địa bàn thành phố Phan Rang-Tháp Chàm:

Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 30% 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<sup>2</sup>.

- 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 40% 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<sup>2</sup>.

b) Đối với các dự án không phải là dự án thương mại, dịch vụ:

Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 40% 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<sup>2</sup>.

4. Trường hợp diện tích đất không đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này thì thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

#### **Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, địa phương**

1. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết 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 1 Quyết định này thành dự án độc lập;

c) Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tách thành dự án độc lập, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất đã có chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư

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

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

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

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia góp 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 và Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị.

### 4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện tham gia góp 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 đề nghị; chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận nguồn gốc, loại đất, chủ sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc, loại đất, chủ sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong quá trình lập, xác nhận hồ sơ đối với dự án có sử dụng đất.

## **Điều 5. Quy định chuyên tiếp**

Các dự án đầu tư có sử dụng đất 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 đầu tư có phần diện tích đất quy định tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định này đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại Điều 3 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 đó. Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, tham mưu giải quyết dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư trước khi tổ chức đấu giá.

2. Đối với các dự án đầu tư có phần diện tích đất quy định tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định không đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại Điều 3 Quyết định 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 6. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày .... tháng ... năm 2022.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các đơn vị, Chủ đầu tư các dự án và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, địa phương phản ánh bằng văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

### ***Nơi nhận:***

- Như Điều 6;
- Vụ pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Thường trực HĐND các huyện, thành phố;
- Báo Ninh Thuận, Đài PTTH tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm công nghệ thông tin và truyền thông;
- VPUB: LĐ, KTTH, BTCĐNC;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**