

Số: /2025/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 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 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 80/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về tổ chức thi hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ khoản 3 Điều 59 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 Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 477/TTr-STNMT ngày 22 tháng 01 năm 2025; Văn bản số 763/SNNMT-ĐĐ&KS ngày 31 tháng 3 năm 2025 và Văn bản số 1073/SNNMT-ĐĐ&KS ngày 11 tháng 4 năm 2025; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 3933/BC-STP ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

2. Các dự án thuộc 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 theo quy định tại Điều 124 Luật Đất đai năm 2024 thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan quản lý Nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2024.

2. Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 có liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh Ninh Thuận.

3. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024.

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 mà có phần diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này 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. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp không đáp ứng đồng thời tất cả các điều kiện thì thực hiện giao đất hoặc cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.

2. Điều kiện, tiêu chí để tách thành dự án độc lập:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết (nếu có) hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn đã được phê duyệt và công bố.

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) Có ít nhất một mặt tiếp giáp đường giao thông hiện trạng hoặc tiếp giáp với đường giao thông đã được quy hoạch mà những đường này có chiều rộng tối thiểu là 6m.

d) Khu đất thực hiện dự án phải đáp ứng diện tích tối thiểu theo tính chất dự án được xác định trong Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành.

đ) Khu đất được tách thành dự án độc lập không ảnh hưởng đến phần còn lại của dự án.

3. Quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập:

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

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 m².

b) Đối với dự án thực hiện tại địa bàn các huyện:

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 m².

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

1. Đối với trường hợp nhà đầu tư xin chấp thuận chủ trương đầu tư thì thời điểm tách phần diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Đối với trường hợp nhà đầu tư xin chấp thuận thủ tục nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì thời điểm tách phần diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập khi Nhà đầu tư có văn bản đề nghị chấp thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án (kèm theo trích lục vị trí khu đất) theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết đối với trường hợp tổ chức kinh tế nộp hồ sơ thực hiện thủ tục chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định này.

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn, theo dõi việc tổ chức thực hiện; hướng dẫn hoặc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết theo quy định.

2. Sở Tài chính:

Chủ trì, phối hợp lấy ý kiến Sở Nông nghiệp và Môi trường, cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu, đề xuất xử lý đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

3. Trung tâm Xúc tiến Đầu tư, Thương mại và Du lịch:

Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, cơ quan, đơn vị có liên quan hướng dẫn nhà đầu tư thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp quy định tại Điều 1 Quyết định này theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Sở Xây dựng: Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Trung tâm Xúc tiến Đầu tư, Thương mại và Du lịch, cơ quan, đơn vị liên quan có ý kiến các nội dung tại khoản 2 và khoản 3 Điều 3 Quyết định này.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã xác định, chịu trách nhiệm tính chính xác về nguồn gốc đất, thời điểm, loại đất, hiện trạng sử dụng đất, chủ sử dụng, tài sản gắn liền với đất đối với khu đất nhà đầu tư đề nghị chấp thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai hoặc nhà đầu tư đề nghị thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư và có văn bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Trung tâm Xúc tiến Đầu tư, Thương mại và Du lịch.

b) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, cơ quan liên quan thực hiện các nội dung theo quy định tại Quyết định này và quy định của pháp luật; tuyên truyền, phổ biến, vận động việc thực hiện và phản ánh kịp thời các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Quyết định này.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày.....tháng năm 2025.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 14/2023/QĐ ngày 15 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Giám đốc Trung tâm Xúc tiến Đầu tư, Thương mại và Du lịch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; 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 Nông nghiệp và Môi trường đề 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 Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB và QLXLVPHC (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (báo cáo);
- 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, TCD, VXNV, Công báo;
- Lưu: VT. TT

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



Lê Huyền