

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

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

Số: 14/2023/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 15 tháng 02 năm 2023

## **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**

### **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 478/TTr-STNMT ngày 10 tháng 02 năm 2023; Báo cáo thẩm định số 1812/BC-STP ngày 12 tháng 8 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 diện tích đất đối với trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai năm 2013, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng 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 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 quản lý Nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, đầu tư theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật Đầu tư năm 2020.

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 của Luật Đất đai năm 2013; người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý theo quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013 và các cơ quan, tổ chức có liên quan.

## **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 và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

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

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch nông thôn mới hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nếu có) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

c) 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.

d) 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.

đ) 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 hiện hành.

e) 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) 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: 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) Nhóm 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>.

## **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 thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại điểm 3 Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ).

3. Đối với trường hợp dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhưng thuộc diện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và không đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì thời điểm tách phần diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập trước 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. Tổ chức thực hiện****1. Sở Tài nguyên 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 đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp hoặc khi Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản đề nghị theo quy định tại Khoản 1, Khoản 3 Điều 4 Quyết định này.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện rà soát hồ sơ đối với dự án 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, để tách thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định này.

c) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn, theo dõi việc tổ chức thực hiện; hướng dẫn giải quyết các vướng mắc, báo cáo xin ý kiến các trường hợp phát sinh so với quy định.

**2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

a) Chủ trì, phối hợp lấy ý kiến Sở Tài nguyên 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, Khoản 3 Điều 4 Quyết định này.

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát hồ sơ, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết đối với dự án 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, để tách thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định này.

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nhà đầu tư thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư thuộc trường hợp quy định tại Điều 1 Quyết định này theo quy định của pháp luật về đầu tư.

**3. Sở Xây dựng:** Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến các nội dung tại các điểm b, d, đ, e Khoản 2 và Khoản 3 Điều 3 Quyết định này.

**4. 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 đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp 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 hoặc khi lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đấu thầu và có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư.

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên 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. Quy định chuyển tiếp**

1. Đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, mà có diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích và có thể tách thành dự án độc lập nhưng đã có quyết định thu hồi đất và giao đất, cho thuê đất trước ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất. Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo Quyết định này.

2. Đối với trường hợp đã được chấp thuận đầu tư từ sau ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ có hiệu lực thi hành đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, mà chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

### **Điều 7 Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 02 năm 2023.

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; 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 đề tổng hợp, 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**

**Lê Huyền**