

Số: 08 /2025/QĐ-UBND

Bến Tre, ngày 05 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ phân diện tích đất để tách
thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bến Tre

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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 Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

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 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 279/TTr-STNMT ngày 13 tháng 01 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất tách thành dự án độc lập đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự

án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại điều 217 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh Bến Tre.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến việc quản lý, sử dụng quỹ đất của Nhà nước.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Dự án độc lập theo Quyết định này là dự án đầu tư mới, hoạt động độc lập với các dự án khác.

Điều 4. Các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách phần diện tích đất thành dự án độc lập

1. Điều kiện, tiêu chí của phần diện tích đất theo Điều 1 Quyết định này để tách thành dự án độc lập:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của các huyện, thành phố đã được phê duyệt và phù hợp với các quy hoạch khác (nếu có);

b) Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập bao gồm một hoặc nhiều thửa liền nhau và giáp ranh, 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) Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập tiếp giáp đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông dự kiến theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt có bề rộng mặt đường tối thiểu 3m, có chiều rộng tối thiểu 20m và chiều sâu vào tối thiểu 20m tính từ mép lề đường hoặc từ mép ngoài hành lang an toàn đường bộ theo quy hoạch (nếu có).

2. Đối với phần diện tích đất đáp ứng tất cả các điều kiện, tiêu chí tại khoản 1 Điều này thì phải đáp ứng quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập như sau:

a) Đối với dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; thương mại, dịch vụ; nhà ở:

Trường hợp dự án có quy mô dưới 5.000m² thì tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập là từ 20% trở lên.

Trường hợp dự án có quy mô từ 5.000m² trở lên thì phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập tối thiểu từ 1.000m² trở lên.

b) Đối với các dự án còn lại không thuộc quy định tại điểm a khoản này:

Trường hợp dự án có quy mô dưới 10.000m² thì tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập là từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

Trường hợp dự án có quy mô từ 10.000m² trở lên thì phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập tối thiểu từ 3.000m² trở lên.

c) Trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a, điểm b khoản này chỉ tính trên phần diện tích đất mở rộng.

d) Phần diện tích đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang an toàn giao thông, hành lang an toàn thủy lợi đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

3. Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì thực hiện theo khoản 2 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Điều 5. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất thành dự án độc lập

1. Đối với các dự án đề xuất mới thì thời điểm xem xét tách phần diện tích đất thành dự án độc lập là thời điểm xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện dự án; đối với các dự án đề xuất điều chỉnh (mở rộng diện tích) thì thời điểm xem xét tách phần diện tích đất thành dự án độc lập là thời điểm xem xét chấp thuận điều chỉnh chủ trương thực hiện dự án.

2. Đối với các dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất trước ngày Nghị định số 102/2024/NĐ-CP 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ có hiệu lực thì thời điểm xem xét tách phần diện tích đất thành dự án độc lập là thời điểm nhà đầu tư đề xuất thực hiện các thủ tục đất đai của dự án.

Điều 6. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và nhà đầu tư thực hiện dự án

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, có văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư cho ý kiến về các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất tại khoản 1, khoản 2 Điều 4 Quyết định này thành dự án độc lập;

b) Trường hợp khu đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo Quyết định này thì đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với phần diện tích sau khi tách thành dự án độc lập;

c) Thực hiện nhiệm vụ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất khi được Ủy ban nhân dân tỉnh giao;

d) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai, thực hiện Quyết định này và quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định này.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Trong quá trình thẩm định hồ sơ cấp quyết định chủ trương đầu tư đối với những dự án trong danh mục dự án có phần diện tích đất theo quy định tại Điều 1 Quyết định này, Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại Quyết định này;

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý đối với các dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư có sử dụng phần diện tích đất công nhưng chưa được giao đất, thuê đất.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Tham gia góp ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của địa phương khi có văn bản đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

b) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn xác nhận 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.

4. Nhà đầu tư thực hiện dự án

Có trách nhiệm phối hợp với các sở, ban, ngành và địa phương liên quan rà soát nguồn gốc đất và thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Quy định chuyển tiếp

Đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tại Điều 217 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và có thể tách thành một dự án độc lập nhưng Nhà nước đã có quyết định thu hồi và giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này, trừ các 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 Điều 124 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Điều 8. Điều khoản thi hành

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các tổ chức; hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Sau khi các cơ quan đã sắp xếp tổ chức bộ máy thì các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan được quy định tại Quyết định này được tiếp tục thực hiện bởi các cơ quan nhận chuyển giao chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn đó.

3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2025 và thay thế Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bến Tre./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Ngọc Tam