

Số: 04 /2024/QĐ-UBND

Bến Tre, ngày 05 tháng 02 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**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**

**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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;  
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 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 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;  
Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính  
phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất  
đai;  
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số  
4497/TTr-STNMT ngày 10 tháng 10 năm 2023 và Tờ trình số 5698/TTr-STNMT ngày  
14 tháng 12 năm 2023.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quyết định này áp dụng đối với trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư  
thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử  
dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất có phần diện tích đất do Nhà nước

giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 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.

2. Quyết định này không áp dụng đối với dự án đầu tư được giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai.

### **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 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 khoản 1 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 5.000m<sup>2</sup> 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 5.000m<sup>2</sup> trở lên thì phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập tối thiểu từ 1.000m<sup>2</sup> 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 10.000m<sup>2</sup> 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 10.000m<sup>2</sup> trở lên thì phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập tối thiểu từ 3.000m<sup>2</sup> 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 căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương, tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư và quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư 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.

#### **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 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 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 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 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) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương theo quy định tại điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 32 của Luật Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 3 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);

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**

Thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

## **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. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2024./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trần Ngọc Tam**