

Số: 11 /2022/QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 17 tháng 6 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Thái Bình**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
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 22/11/2019;  
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;  
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;  
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;  
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;  
Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 45/TTr-STNMT ngày 18/01/2022; Văn bản số 1276/STNMT-QLĐĐ ngày 31/5/2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Thái Bình”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 27/6/2022.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; các Giám đốc Sở, Thủ trưởng ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Công báo Thái Bình;
- Báo Thái Bình;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NNTNMT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Khắc Thận**



## QUY ĐỊNH

Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách khu đất thành  
dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Thái Bình  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 11 /2022/QĐ-UBND ngày 17/1/2022  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình)

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách khu đất thành dự án độc lập 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 Luật Đất đai năm 2013, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyên 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 (sau đây gọi là đất công) trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

### Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan Nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, đầu tư, xây dựng.
2. Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã.
3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
4. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

### Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, tỷ lệ diện tích để tách diện tích đất công thành dự án độc lập

Khu đất công để tách thành dự án độc lập phải đáp ứng các điều kiện, tiêu chí sau:

1. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
2. Tiếp giáp với đường giao thông hiện có hoặc đường giao thông quy hoạch có chiều rộng nền đường từ 6,5 m trở lên (tương đương với đường cấp VI đồng bằng trở lên).
3. Có tỷ lệ 100% diện tích đất công, đáp ứng quy mô theo quy định tại Điều 4 Quy định này.



#### **Điều 4. Quy mô để tách khu đất công thành dự án độc lập**

1. Trường hợp khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, từng dự án được thực hiện theo quy hoạch riêng lẻ, phần diện tích đất công phải liền thửa, không nằm xen kẽ với diện tích đất nông nghiệp giao ổn định cho hộ gia đình, cá nhân, được khoanh lại tạo thành thửa đất có diện tích, chiều rộng, chiều sâu theo quy định tại bảng sau (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này):

TT	Mục đích sử dụng đất	Giáp đường giao thông có chiều rộng nền đường từ 6,5 m đến 9 m (không phải đường gom)		Giáp các tuyến đường có chiều rộng nền đường lớn hơn 9 m	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chiều rộng, chiều sâu (m)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chiều rộng, chiều sâu (m)
1	Đất thương mại, dịch vụ	≥ 500	≥ 10	≥ 1.000	≥ 30
2	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất thương mại, dịch vụ	≥ 1.000	≥ 15	≥ 1.000	≥ 30
3	Đất nông nghiệp	≥ 2.000	≥ 20	≥ 2.000	≥ 30

*(Diện tích, chiều rộng, chiều sâu quy định tại bảng trên không bao gồm phần đất thuộc hành lang công trình giao thông, thủy lợi và các công trình có quy định để hành lang an toàn; trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường gom thì diện tích, chiều rộng, chiều sâu xác định theo đường quốc lộ, tỉnh lộ).*

2. Trường hợp khu vực đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì không áp dụng quy mô tại khoản 1 Điều này; các dự án tại khu vực này được thực hiện theo quy mô từng lô đất đã quy hoạch cụ thể trong quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

3. Trường hợp dự án đầu tư mà pháp luật có quy định về định mức sử dụng đất cụ thể, có quy mô lớn, có tác động đến sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, mà trong khu đất dự kiến thực hiện dự án có phần diện tích đất công đáp ứng theo quy định tại khoản 1 Điều này, nhưng việc tách dự án ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan, quy mô của dự án thì cơ quan đăng ký đầu tư tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định đối với từng dự án cụ thể.

## **Điều 5. Xử lý một số trường hợp cụ thể**

1. Dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất mà trong khu đất dự kiến thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất công theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Quy định này thì không thực hiện tách diện tích đất thành dự án độc lập để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Chủ đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư cho cả khu đất (bao gồm phần đất công), được giao đất, cho thuê đất theo dự án đầu tư được phê duyệt không qua đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh mà có sử dụng diện tích đất công và có thể tách diện tích đất thành dự án độc lập Nhà nước đã có quyết định thu hồi đất hoặc chưa có quyết định thu hồi đất nhưng nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích đất của các hộ gia đình, cá nhân trước ngày 08/02/2021 (ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) mà chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo Quy định này. Trường hợp Nhà đầu tư chưa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thì dừng việc thực hiện nhận chuyển nhượng.

Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc điều chỉnh diện tích đất của dự án đã được chấp thuận, phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư để thực hiện tách phần diện tích đất công đủ điều kiện thành dự án độc lập.

## **Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương có liên quan**

### **1. Cơ quan đăng ký đầu tư**

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, thống kê các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất mà trong khu đất thực hiện dự án có sử dụng đất công và có thể tách diện tích đất thành dự án độc lập.

b) Chủ trì tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh hoặc chấm dứt dự án đầu tư theo quy định sau khi nhận được danh sách các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất mà trong khu đất thực hiện dự án có sử dụng đất công và có thể tách diện tích đất thành dự án độc lập do Cơ quan Tài nguyên và Môi trường gửi đến.

## 2. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì phối hợp với cơ quan đăng ký đầu tư và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố rà soát, thống kê các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất mà trong khu đất thực hiện dự án có sử dụng đất công và có thể tách diện tích đất thành dự án độc lập gửi cơ quan đăng ký đầu tư để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phương án xử lý theo quy định.

b) Phối hợp với Cơ quan đăng ký đầu tư thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, nhiệm vụ của ngành.

c) Tham mưu Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư đảm bảo đúng quy định của pháp luật đất đai và Quy định này.

## 3. Ủy ban nhân dân huyện, thành phố

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, kiểm tra loại đất, nguồn gốc, đối tượng quản lý, sử dụng đất trong hồ sơ địa chính khi tham gia ý kiến chấp thuận chủ trương các dự án đầu tư để chủ động có ý kiến tham mưu về các khu vực có phần diện tích đất công đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập.

b) Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch liên quan, lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết các khu đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp không phải là đất ở. Quá trình lập quy hoạch chi tiết phải khảo sát kỹ đối tượng sử dụng đất để chủ động quy hoạch diện tích đất công thành lô đất đủ điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

## Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Các Giám đốc sở, Thủ trưởng ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc đề nghị phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp) để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

*cc*

THỦ TƯỚNG