

Số: 46 /2025/QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 04 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

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

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 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 chính tại Tờ trình số 136/TTr-STC ngày 29 tháng 4 năm 2025;

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

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để 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.

2. Đối tượng áp dụng

- Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18 Điều 3 của Luật Đầu tư năm 2020;
- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc tách thành dự án độc lập; người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất;
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý dự án đầu tư, quản lý quy hoạch, xây dựng, quản lý sử dụng đất đai.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Đất công được hiểu là phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại Điều 7, khoản 1 Điều 217 của Luật Đất đai năm 2024, 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.

2. Dự án độc lập là dự án mà khi thực hiện hay loại bỏ nó không ảnh hưởng đến dự án khác.

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

Diện tích đất công tách thành dự án độc lập phải bảo đảm các nội dung quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, cụ thể:

1. Việc tách khu đất công thành dự án độc lập phải bảo đảm các điều kiện sau:

a) Liên thửa, nằm xen kẽ với đất không phải là đất công;

b) Có ít nhất một cạnh tiếp giáp đường giao thông hiện trạng phù hợp quy hoạch được duyệt hoặc đường giao thông được quy hoạch có lộ giới từ 12 m trở lên và có kích thước cạnh giáp đường giao thông nêu trên của thửa đất từ 15 m trở lên, đảm bảo kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung khu vực và xử lý môi trường đồng bộ;

c) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan theo quy định hiện hành. Đảm bảo tính chất, chức năng để hình thành một dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ.

2. Khu đất công được tách thành dự án độc lập phải bảo đảm các tiêu chí, quy mô và tỷ lệ sau đây:

a) Đối với các dự án có quy mô dưới 10.000 m²: Diện tích thửa đất công hoặc tổng diện tích các thửa đất công liền kề nhau tối thiểu từ 1.000 m² trở lên;

b) Đối với các dự án có quy mô từ 10.000 m² trở lên: Diện tích thửa đất công hoặc tổng diện tích các thửa đất công liền kề nhau tối thiểu từ 2.000 m² trở lên;

c) Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất xen kẽ quy định tại điểm a, b khoản này chỉ tính trên phần diện tích mở rộng;

d) Diện tích đất xen kẽ quy định tại điểm a, b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Trường hợp dự án có phần diện tích đất công đáp ứng tất cả các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì được xem xét tách thành dự án độc lập. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật

Đất đai. Trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này có phần diện tích đất công nhưng không tách được thành dự án độc lập thì được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

4. Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định khác về quy mô để thực hiện dự án độc lập thì thực hiện theo quy mô mà pháp luật chuyên ngành đó quy định.

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan

1. Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát xem xét điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất xen kẽ tại Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập khi thực hiện tổng hợp, thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với dự án chưa giao đất theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương, Sở Tài chính phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh 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 đối với diện tích đất công tại Điều 1 Quyết định này không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất đã được chấp thuận chủ trương đầu tư có sử dụng phần diện tích khu đất nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện Quyết định này;

b) Thẩm định các nội dung liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có ý kiến đề nghị của Sở Tài chính.

3. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố

a) Chịu trách nhiệm rà soát, xác định nguồn gốc đất công, tài sản trên đất trong quá trình tham gia thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất công, tài sản trên đất công;

b) Phối hợp với Sở Tài chính rà soát, xác định về các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất xen kẽ tại Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập;

4. Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án có trách nhiệm phối hợp với các Sở, ngành và địa phương liên quan rà soát nguồn gốc đất và thực hiện theo Quyết định này.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các dự án đầu tư có sử dụng đất công đã được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với các dự án có phần diện tích đất xen kẽ đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 3 Quyết định này thì thực hiện giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất xen kẽ đó; đồng thời, Sở Tài chính tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét theo từng trường hợp cụ thể;

b) Đối với các dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2024.

2. 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 hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2024 mà có diện tích đất công đáp ứng về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành một dự án độc lập theo quy định của Quyết định này nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh đã lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định.

3. 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 hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2024 mà có diện tích đất công đáp ứng về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành một dự án độc lập theo quy định của Quyết định này mà Nhà nước đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì xem xét tách thành dự án độc lập theo quy định. Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 14 tháng 6 năm 2025 và thay thế Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích khu đất công để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

2. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản quy phạm pháp luật khác thì áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

Điều 7. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo, tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Chính phủ;
- Bộ Tài chính (Vụ Pháp chế);
- Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra VB và QLXL.VPHC);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- UBMT Tổ quốc Việt Nam tỉnh Tây Ninh và các đoàn thể nhân dân tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy; các cơ quan tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 7;
- Sở Tư pháp;
- Sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Trung tâm Công báo – Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, VP.UBND tỉnh. *6*

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



Trần Văn Chiến