

Số: /2021/QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

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

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

*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 22/11/2019;  
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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;  
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;  
Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 253/TTr-  
STNMT ngày 09 /11 /2021, Báo cáo số 3974/BC-STNMT ngày 10/12/2021, Báo  
cáo số 268/BC-STP ngày 05/11/2021 của Sở Tư pháp.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quyết định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.
2. Quyết định này áp dụng đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ và cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013.
3. Các dự án cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại khoản 2 Điều này không thuộc trường hợp quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 118 Luật đất đai và khoản 12 Điều 1 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.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Các cơ quan quản lý nhà nước trong việc giải quyết thủ tục hành chính của các dự án đầu tư và các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

## **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Phần diện tích đất để xem xét tách thành dự án độc lập là phần diện tích đất do Nhà nước giao đất 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 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 (sau đây gọi chung là diện tích đất do Nhà nước quản lý).

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

3. Đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch quy định tại điểm a khoản 3 Điều 5 Quyết định này là đường giao thông; đối với các khu vực tiếp giáp với các tuyến đường đô thị đường đô thị này phải được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho phép vận chuyển hàng hóa và đạt tiêu chuẩn đường giao thông.

## **Điều 4. Thời điểm xem xét tách diện tích đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập**

Thời điểm xem xét tách diện tích đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập: khi xem xét việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 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 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 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.

## **Điều 5. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập**

1. Phần diện tích đất do Nhà nước quản lý nếu đáp ứng đồng thời tất cả các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều này thì được tách thành dự án độc lập.

2. Về điều kiện:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố.

b) Diện tích đất phải liền thửa, không bị chia cắt bởi các thửa đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

### 3. Về tiêu chí:

a) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch (chiều rộng mặt đường tối thiểu 5m), mặt tiếp giáp với đường có chiều dài tối thiểu là 30m, chiều sâu trung bình tối thiểu 10m.

b) Không ảnh hưởng đến việc sản xuất nông nghiệp và các hoạt động sản xuất, kinh doanh của khu vực liền kề.

### 4. Về quy mô:

a) Tại địa bàn các phường thuộc thành phố Ninh Bình, thành phố Tam Điệp và thị trấn thuộc huyện: diện tích đạt từ 1000m<sup>2</sup> trở lên đối với đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ; diện tích đạt từ 2000 m<sup>2</sup> trở lên đối với đất sử dụng vào mục đích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

b) Tại địa bàn các xã còn lại: diện tích đạt từ 2000m<sup>2</sup> trở lên đối với đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ; diện tích đạt từ 3000 m<sup>2</sup> trở lên đối với đất sử dụng vào mục đích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

c) Diện tích đất do Nhà nước quản lý quy định tại điểm a, điểm b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang an toàn đường bộ, đường thủy nội địa, đường sắt; hành lang an toàn lưới điện đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được phê duyệt.

5. Về tỷ lệ: Phần diện tích đất có diện tích tối thiểu chiếm 10% tổng diện tích của dự án đối với địa bàn các phường thuộc thành phố Ninh Bình, thành phố Tam Điệp và thị trấn thuộc huyện; 20% tổng diện tích của dự án đối với địa bàn các xã còn lại.

6. Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất do Nhà nước quản lý chỉ tính trên phần diện tích đất mở rộng.

## **Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan**

### 1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì xem xét, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 16 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 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 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.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện Quyết định này.

c) Tiếp nhận phản ánh của các cơ quan, tổ chức, cá nhân về những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Quyết định này để giải quyết hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

## 2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách diện tích đất do Nhà nước quản lý (nếu có) thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư từ ngày Luật đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành (ngày 01/01/2021) đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất.

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

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

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất; loại đất; chủ sử dụng, tài sản trên đất của phần diện tích đất được xem xét tách thành dự án độc lập trong quá trình tham gia ý kiến thẩm định việc xin chấp thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất phi nông nghiệp.

b) Sau khi có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tách thành dự án độc lập, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất diện tích đất do Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

c) Định kỳ trước ngày 30/6 và ngày 31/12 hằng năm tổ chức rà soát, tổng hợp báo cáo tình hình biến động quỹ đất do Nhà nước quản lý của địa phương gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

## **Điều 7. Quy định chuyển tiếp**

1. Đối với các dự án thương mại dịch vụ và cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nghiệp sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước ngày Luật đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành mà đến nay chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất được thực hiện dự án đầu tư theo Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cấp.

2. Đối với các dự án thương mại dịch vụ và cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nghiệp sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư từ ngày 01/01/2021 (Luật đầu tư có hiệu lực thi hành) đến ngày Quyết định này có hiệu lực mà chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với các dự án có diện tích đất do Nhà nước quản lý đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại Điều 5 Quyết định này thì 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; đồng thời, Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, tham mưu xử lý dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

b) Đối với các dự án có diện tích đất do Nhà nước quản lý không đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại Điều 5 Quyết định này thì thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 16 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 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 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.

### **Điều 8. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05 tháng 01 năm 2022.

### **Điều 9. Tổ chức thực hiện**

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

#### ***Nơi nhận:***

- Như Điều 9;
  - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
  - Cục kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
  - Thường trực Tỉnh ủy;
  - Thường trực HĐND tỉnh;
  - Chủ tịch, các phó CT UBND tỉnh;
  - Website Chính phủ;
  - Công báo tỉnh; Công TTĐT tỉnh;
  - Lưu: VT; VP 2, 3, 4, 5.
- Kh\_Vp3\_20QĐ

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

**Nguyễn Cao Sơn**