

**QUYẾT ĐỊNH**

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

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

*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 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 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 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 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 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính  
phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;  
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quyết định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ đối với phần diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý theo quy định tại Điều 8 Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người 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 trên địa bàn tỉnh Hậu Giang để tách thành dự án độc lập thực hiện dự án theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (không bao gồm những khu đất do Nhà nước quản lý là đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, khu đất đã được thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Nhà nước quản lý).

2. Các dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai được thực hiện theo quy định tại khoản 12 Điều 1 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.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh Hậu Giang.
2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý theo quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai.
3. Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Phần diện tích đất để xem xét tách thành dự án độc lập là diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của 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 và không có tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về quản lý tài sản công.
2. Dự án độc lập là dự án mà khi chấp thuận thực hiện hay loại bỏ không ảnh hưởng đến dự án khác.
3. Đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Quyết định này là đường từ cấp I đến cấp VI.

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

1. Diện tích đất do Nhà nước giao đất nếu đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này được xem xét tách thành dự án độc lập.
2. Các điều kiện để tách diện tích đất do Nhà nước giao đất thành dự án độc lập:
  - a) Diện tích đất do Nhà nước giao đất phải liền thửa, không nằm xen kẽ (không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải đất do Nhà nước giao đất).
  - b) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch.
  - c) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan đã được phê duyệt.
3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất do Nhà nước giao đất để tách thành dự án độc lập: khu đất đăng ký thực hiện dự án đầu tư nếu đáp ứng tiêu chí sau thì phải tách thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất:
  - a) Đối với dự án có quy mô dưới 05 héc ta: diện tích đất do Nhà nước giao đất từ 0,1 héc ta trở lên đối với các phường thuộc thành phố, thị xã; thị trấn thuộc huyện, khu vực quy hoạch đô thị được duyệt; từ 0,15 héc ta trở lên đối với các xã còn lại và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông từ đường cấp I đến cấp VI, chiều sâu thửa đất từ 20m trở lên hoặc diện tích để tách thành dự án độc lập chiếm trên 50% tổng diện tích đất thực hiện dự án.

b) Đối với dự án có quy mô từ 05 héc ta đến dưới 10 héc ta: diện tích đất do Nhà nước giao từ 0,3 héc ta trở lên đối với các phường thuộc thành phố, thị xã; thị trấn thuộc huyện, khu vực quy hoạch đô thị được duyệt; từ 0,5 héc ta trở lên đối với các xã còn lại và có cạnh tiếp giáp từ đường cấp I đến cấp VI, chiều sâu thửa đất từ 50m trở lên hoặc diện tích để tách thành dự án độc lập chiếm trên 30% tổng diện tích đất thực hiện dự án.

c) Đối với dự án có quy mô từ 10 héc ta trở lên: diện tích đất do Nhà nước giao đất từ 0,5 héc ta trở lên đối với các phường thuộc thành phố, thị xã; thị trấn thuộc huyện, khu vực quy hoạch đô thị được duyệt; từ 01 héc ta trở lên đối với các xã còn lại và có cạnh tiếp giáp với từ đường cấp I đến cấp VI, chiều sâu thửa đất từ 50m trở lên hoặc diện tích để tách thành dự án độc lập chiếm trên 20% tổng diện tích đất thực hiện dự án.

4. Trường hợp tách diện tích đất do Nhà nước giao đất đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này ảnh hưởng đến việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc phá vỡ các quy hoạch đã được phê duyệt thì cơ quan chủ trì thẩm định dự án, danh mục dự án có sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

5. Trường hợp thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Các điều kiện để không tách diện tích đất do Nhà nước giao đất thành dự án độc lập:

Diện tích đất do Nhà nước giao đất không liền thửa, nằm xen kẽ (bị chia cắt bởi các thửa đất không phải đất do Nhà nước giao đất).

Không có mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch.

Không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan đã được phê duyệt.

b) Khu đất đăng ký thực hiện dự án đầu tư nếu không đáp ứng tiêu chí sau thì phải tách thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất:

Đối với dự án có quy mô dưới 05 héc ta: diện tích đất do Nhà nước giao đất dưới 0,1 héc ta đối với các phường thuộc thành phố, thị xã; thị trấn thuộc huyện, khu vực quy hoạch đô thị được duyệt; dưới 0,15 héc ta đối với các xã còn lại và không có cạnh tiếp giáp với đường giao thông từ đường cấp I đến cấp VI, chiều sâu thửa đất dưới 20m hoặc diện tích để tách thành dự án độc lập chiếm dưới 50% tổng diện tích đất thực hiện dự án.

Đối với dự án có quy mô từ 05 héc ta đến dưới 10 héc ta: diện tích đất do Nhà nước giao đất dưới 0,3 héc ta đối với các phường thuộc thành phố, thị xã; thị trấn thuộc huyện, khu vực quy hoạch đô thị được duyệt; dưới 0,5 héc ta đối với các xã còn lại và không có cạnh tiếp giáp từ đường cấp I đến cấp VI, chiều sâu thửa đất dưới 50m hoặc diện tích để tách thành dự án độc lập chiếm dưới 30% tổng diện tích đất thực hiện dự án.

Đối với dự án có quy mô từ 10 héc ta trở lên: diện tích đất do Nhà nước giao đất dưới 0,5 héc ta đối với các phường thuộc thành phố, thị xã; thị trấn

thuộc huyện, khu vực quy hoạch đô thị được duyệt; dưới 01 héc ta đối với các xã còn lại và không có cạnh tiếp giáp với từ đường cấp I đến cấp VI, chiều sâu thửa đất dưới 50m hoặc diện tích để tách thành dự án độc lập chiếm dưới 20% tổng diện tích đất thực hiện dự án.

## **Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương liên quan**

### **1. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

a) Là cơ quan chủ trì thẩm định dự án và danh mục dự án có sử dụng đất. Khi thẩm định chủ trương đầu tư hoặc thẩm định danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, nếu xét thấy đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ thì tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chủ trương tách thành dự án độc lập.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách diện tích đất do Nhà nước giao đất (nếu có) thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất.

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

### **2. 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 Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập. Đồng thời, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trước ngày 31 tháng 12 hàng năm.

b) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham gia ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc danh mục các dự án sử dụng đất theo chức năng, nhiệm vụ của ngành.

c) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất đã có chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật.

d) Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng quỹ để tách thành dự án độc lập của các địa phương để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các vi phạm.

### **3. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, 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 trong quá trình tham gia ý kiến thẩm định các hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc thẩm định danh mục dự án có sử dụng đất.

b) Khi xem xét cho thuê đất (đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền) hoặc khi trình hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất đối với các dự án không thuộc trường hợp tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Quyết định này thì chỉ xem xét giao đất, cho thuê đất hoặc trình cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất sau khi Nhà đầu tư đã hoàn thành tối thiểu 70% việc thỏa thuận, nhận chuyển nhượng đối với trường hợp thỏa thuận, nhận chuyển nhượng đất.

c) Định kỳ trước ngày 31 tháng 12 hàng năm tổ chức rà soát, tổng hợp báo cáo tình hình biến động quỹ đất do Nhà nước quản lý để tách thành dự án độc lập của địa phương gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

### **Điều 6. Quy định chuyển tiếp**

1. Đối với các dự án có phần diện tích đất công đã được chấp thuận chủ trương đầu tư từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực; đồng thời phần đất công đã có Quyết định giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư thì chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất.

2. Trường hợp dự án có phần diện tích đất công đã được chấp thuận chủ trương đầu tư kể từ ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 08 tháng 02 năm 2021) nhưng chưa có Quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện tách phần đất công thành dự án độc lập theo điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ quy định tại Điều 4 Quyết định này.

### **Điều 7. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 03 tháng 12 năm 2022.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc sở; Thủ trưởng cơ quan, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Trong quá trình thực hiện Quyết định này, nếu có khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền các cơ quan, đơn vị kịp thời báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, xử lý theo đúng quy định của pháp luật./.

#### **Nơi nhận:**

- VP. Chính phủ (HN, TP.HCM);
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- TT: TU, HĐND, UBND tỉnh;
- UBMTTQVN và các đoàn thể tỉnh;
- VP. Tỉnh ủy; các cơ quan tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- VP. Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Cơ quan Báo, Đài tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NCTH. STP

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

**Trương Cảnh Tuyên**