

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 10/2025/QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày 28 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập
đối với diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý
trên địa bàn tỉnh Kiên Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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 Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 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;

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 Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 03/TTr-SKHĐT ngày 09 tháng 01 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý

theo quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 nhằm xen kẽ trong khu vực sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

2. Các dự án thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 124 Luật Đất đai thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan Nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai và các cơ quan, tổ chức khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất quy định tại Điều 6 Luật Đất đai, người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách thành dự án độc lập

Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được tách thành dự án độc lập phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ sau:

1. Điều kiện, tiêu chí để tách khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết (nếu có) hoặc quy hoạch nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Khu đất thực hiện dự án đầu tư tách thành dự án độc lập bao gồm 01 hoặc nhiều thửa liền nhau, 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) Khu đất có ít nhất một mặt tiếp giáp đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông đã được quy hoạch hoặc có đường vào khu đất mà những đường này có bề rộng tối thiểu 7 m;

d) Khu đất không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Quy mô, tỷ lệ

a) Khu vực đô thị (phường, thị trấn): Phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập tối thiểu là 1.000 m² và chiếm tỷ lệ từ 5% trở lên so với tổng diện tích khu đất thực hiện dự án;

b) Khu vực nông thôn (xã): Phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập tối thiểu là 2.000 m² và chiếm tỷ lệ từ 5% trở lên so với tổng diện tích khu đất thực hiện dự án.

Điều 4. Quy định chuyển tiếp

Các dự án có sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, trong đó có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nhưng chưa thực hiện tách thành dự án độc lập thì thực hiện theo Quyết định này.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này;

b) Phối hợp với Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc tham gia ý kiến về điều kiện để tách thành dự án độc lập đối với đất do cơ quan tổ chức của Nhà nước quản lý theo chức năng, nhiệm vụ khi góp ý hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh.

2. Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với dự án độc lập sau khi UBND tỉnh đồng ý chủ trương tách dự án độc lập;

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; các sở, ban, ngành ... và các nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất thực

hiện dự án, thực hiện các thủ tục điều chỉnh, chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư theo quy định;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn thực hiện dự án độc lập theo quy định của pháp luật; rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư mà khu đất thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích theo quy định tại Điều 3 Quyết định này.

3. Sở Xây dựng

Phối hợp, cho ý kiến về các chỉ tiêu xây dựng để hình thành dự án độc lập theo pháp luật về xây dựng và các nội dung khác liên quan theo thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Chủ trì, chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn rà soát và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng đất, 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) Phối hợp với nhà đầu tư khảo sát địa điểm dự kiến thực hiện dự án; trường hợp trong dự án có khu đất nằm xen kẽ với phần đất nhà đầu tư thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất mà đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ thì hướng dẫn nhà đầu tư tách thành dự án độc lập trước khi lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư để gửi cơ quan đăng ký đầu tư thẩm định chủ trương đầu tư;

c) Sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập, Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 khu đất theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Quản lý chặt chẽ quỹ các khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trên địa bàn;

b) Rà soát và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng đất, tài sản trên đất khi báo cáo cho Ủy ban nhân dân cấp huyện 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.

6. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các sở, ban ngành tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, Ủy ban nhân dân cấp xã, các tổ chức kịp thời phản ánh về Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc (Thủ trưởng) các sở, ban, ngành cấp tỉnh, 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.

2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 07 tháng 4 năm 2025 và thay thế Quyết định số 09/2022/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Kiên Giang./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Nhân