

**ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**TỈNH HẬU GIANG**  
Số: /UBND-NCTH

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

## **DỰ THẢO**

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất công 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 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;*

*Căn cứ Quyết định 1330/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh về việc Ban hành Danh mục Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết các nội dung được giao tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;*

*Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số /TTr-SKHĐT ngày tháng năm 2021.*

### **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 khu đất công thành dự án độc lập đối với các dự án có sử dụng phần diện tích đất công mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất (không bao gồm những khu đất công là đất xây dựng trụ sở cơ quan,

đất xây dựng công trình sự nghiệp, khu đất đã được giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Nhà nước quản lý).

2. Quy định này áp dụng đối với:

a) Các dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại điểm b, điểm d Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư.

b) Các dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhưng thuộc diện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Các dự án quy định tại Khoản 2 Điều này thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này.

### **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 quy định tại Điều 8 Luật Đất đai.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Đất công là phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 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 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 b Khoản 2 Điều 5 Quyết định này là đường giao thông cấp VI trở lên.

### **Điều 4. Thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập**

1. Đối với các dự án quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 1 Quyết định này thì thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập khi xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2. Đối với các dự án quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 1 Quyết định này thì thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập khi xem xét phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật đấu thầu.

**Điều 5. Các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất công thành dự án độc lập**

1. Khu đất công 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 khu đất công thành dự án độc lập:

a) Diện tích đất công phải liền thửa, không nằm xen kẽ (không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải đất công);

b) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch.

3. Tiêu chí, quy mô, tỷ lệ khu đất công để tách khu đất công thành dự án độc lập: Khu đất 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 (năm) ha: Diện tích đất công lớn hơn 1.000m<sup>2</sup> đối với các phường thuộc thành phố, thị xã; thị trấn, thị tứ thuộc huyện, khu vực quy hoạch đô thị được duyệt; 1.500m<sup>2</sup> đối với các xã, còn lại, và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn đường giao thông cấp VI, chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 20m hoặc diện tích đất công chiếm trên 50% tổng diện tích đất thực hiện dự án.

b) Đối với dự án có quy mô từ 05 (năm) ha đến dưới 10 (mười) ha: Diện tích đất công lớn hơn 3.000m<sup>2</sup> đối với các phường thuộc thành phố, thị xã; thị trấn, thị tứ thuộc huyện, khu vực quy hoạch đô thị được duyệt; 5.000 m<sup>2</sup> đối với các xã, còn lại, và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông cấp VI, chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 50m hoặc diện tích đất công chiếm trên 30% tổng diện tích đất thực hiện dự án.

d) Đối với dự án có quy mô từ 10 (mười) ha trở lên: Diện tích đất công lớn hơn 5.000 m<sup>2</sup> đối với các phường thuộc thành phố, thị xã; thị trấn, thị tứ thuộc huyện, khu vực quy hoạch đô thị được duyệt; 10.000 m<sup>2</sup> đối với các xã, còn lại, và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông cấp V, chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 50m hoặc diện tích đất công chiếm trên 20% tổng diện tích đất thực hiện dự án.

4. Trường hợp tách khu đất công đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này ảnh hưởng tới 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 UBND tỉnh xem xét, quyết định.

## **Điều 6. 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 quy định tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định này. 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 cho UBND 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 khu đất công (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 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;

b) Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng quỹ đất công của các địa phương để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các vi phạm;

c) Phối hợp với Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh về tình hình quản lý sử dụng quỹ đất công trên địa bàn tỉnh định kỳ trước ngày 30/6 và ngày 31/12 hàng năm.

## 3. UBND 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) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của UBND tỉnh tách thành dự án độc lập, UBND huyện, thị xã, 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 khu đất công đó theo quy định của pháp luật đất đai;

c) Khi xem xét cho thuê đất (đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền) hoặc khi trình hồ sơ đề nghị UBND tỉnh cho thuê đất đối với các dự án có phần đất công không đáp ứng Điều 5 Quyết định này thì chỉ xem xét giao đất, cho thuê đất hoặc trình cấp có thẩm quyền giao, cho thuê phần đất công sau khi Nhà đầu tư đã hoàn thành việc thỏa thuận, nhận chuyển nhượng từ 70% diện tích đất không phải đất công trở lên;

d) Định kỳ trước ngày 30/6 và ngày 31/12 hàng năm tổ chức rà soát, tổng hợp báo cáo tình hình biến động quỹ đất công của địa phương gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

## **Điều 7. Quy định chuyển tiếp**

Các dự án đầu tư có sử dụng đất công đã được chấp thuận 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:

1. Đối với các dự án không sử dụng 100% diện tích đất công và phần diện tích đất công đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại Điều 5 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 công đó; 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.

2. Đối với các dự án không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định tại điểm b Khoản 5 Điều 16 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 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 8. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày      tháng      năm      .

2. Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các cơ thuộc UBND tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. Trong quá trình thực hiện Quyết định này, nếu có khó khăn, vướng mắc các cơ quan, đơn vị phản ánh về UBND tỉnh (qua Sở Kế hoạch và Đầu tư) để bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp./.

#### ***Nơi nhận:***

- Như Điều 4;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp (b/c);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐB QH tỉnh;
- Lưu: VT, NC.H

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Đông Văn Thanh**