

Số: *33* /2024/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày *27* tháng *9* năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

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

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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 Đất đai ngày 08 tháng 01 năm 2024; 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 nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 450/TTr-STNMT ngày 16 tháng 8 năm 2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

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

#### 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách khu đất thành dự án độc lập áp dụng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên theo quy định tại khoản 3 Điều 59 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.

#### 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai; người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024; các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

### Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Quyết định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Khu đất là phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

2. Dự án độc lập được hiểu là dự án đầu tư mà khi thực hiện hay chấm dứt hoạt động không ảnh hưởng đến dự án khác.

### **Điều 3. Các điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích để tách khu đất thành dự án độc lập**

1. Các điều kiện, tiêu chí để tách khu đất thành dự án độc lập

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Khu đất tách thành dự án độc lập bao gồm một hoặc nhiều thửa liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất trong khu vực thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất;

c) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với tuyến đường giao thông hiện có (chiều rộng đường nhỏ nhất là 7,0m trở lên) hoặc tuyến đường giao thông đã được quy hoạch (chiều rộng đường nhỏ nhất là 7,0m trở lên) hoặc có đường kết nối vào khu đất (chiều rộng đường nhỏ nhất là 7,0m trở lên);

2. Quy mô, tỷ lệ diện tích để tách khu đất thành dự án độc lập

a) Đối với địa bàn các phường, thị trấn: Khu đất có diện tích tối thiểu 100m<sup>2</sup> và chiếm tỷ lệ tối thiểu 20% so với tổng diện tích đất của dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất;

b) Đối với địa bàn các xã: Khu đất diện tích tối thiểu 200m<sup>2</sup>, diện tích khu đất chiếm tỷ lệ tối thiểu 20% so với tổng diện tích đất của dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

### **Điều 4. Quy định chuyển tiếp**

Các dự án đầu tư có sử dụng đất 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:

Trường hợp 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 đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích để tách khu đất thành dự án độc lập quy định tại Điều 3 Quyết định này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì xem xét, tham mưu giải quyết dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 5. Tổ chức thực hiện**

1. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

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

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư về các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách phần diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập.

## 2. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được pháp luật quy định khi tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này.

## 3. Trách nhiệm của các sở, ngành có liên quan


Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Kế hoạch và Đầu tư cho ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành để thực hiện Quyết định này.

## 4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện


Chịu trách nhiệm rà soát, xác định nguồn gốc sử dụng đất, tài sản trên đất trong quá trình tham gia thẩm định các hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư; phối hợp với các sở, ngành cho ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của địa phương để thực hiện Quyết định này.

## Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 27 tháng 9 năm 2024 và thay thế Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / 

### Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc Hội tỉnh;
- Các sở, ban, ngành thuộc tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Các Hiệp hội: Doanh nghiệp tỉnh;  
Doanh nghiệp nhỏ và vừa; Doanh nghiệp trẻ tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh, Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, CNNXD. 

Hiep/vbqpl

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



Lê Quang Tiến