

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 22 /2025/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 14 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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 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 Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

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 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 (nay là Sở Tài chính) tại Tờ trình số 302/TTr-SKHĐT ngày 24 tháng 12 năm 2024; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 346/BC-STP ngày 12 tháng 12 năm 2024 và ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh: Quyết định này quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập mà phần diện tích đất này có trong khu vực đề xuất dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, được quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Các nhà đầu tư có liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh Quảng Ngãi.
- b) Các tổ chức, cá nhân người quản lý, sử dụng đất có liên quan.
- c) Các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc giải quyết hồ sơ, thủ tục dự án đầu tư ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Quyết định này, những 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.
2. Khu đất có hình thù đặc biệt là khu đất đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này nhưng thực tế không thể thực hiện đầu tư xây dựng được dự án trên khu đất này sau khi tách thành dự án độc lập.

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

1. Khu đất được tách thành dự án độc lập khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ dưới đây:
 - a) Về điều kiện:
 - Khu đất phải liền thửa;
 - Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan được duyệt.
 - b) Về tiêu chí:
 - Khu đất có cạnh tiếp giáp với đường đi hiện trạng (bề rộng mặt đường tối thiểu 5m, có tầm nhìn bảo đảm tại nút giao đầu nối vào đường chính).
 - Khu đất có cạnh tiếp giáp với đường đi tối thiểu 5m và có chiều sâu khu đất không nhỏ hơn 8m đối với huyện Lý Sơn, 10m khu vực các phường, thị trấn; khu đất có cạnh tiếp giáp với đường đi tối thiểu 5m và có chiều sâu khu đất không nhỏ hơn 20m đối với các khu vực còn lại.
 - c) Về quy mô: Khu đất có diện tích tối thiểu 400m² đối với huyện Lý Sơn, 500m² khu vực các phường, thị trấn; khu đất có diện tích tối thiểu 1.000m² đối với các khu vực còn lại.
 - d) Về tỷ lệ: Khu đất có diện tích tối thiểu chiếm 10% tổng diện tích đất của dự án.

2. Trường hợp khu đất có đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập nhưng có hình thù đặc biệt thì trong quá trình tham gia thẩm định, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành lập đoàn kiểm tra thực tế,

gửi kết quả để Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo cụ thể cùng với quá trình thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư.

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương, nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân liên quan

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các cơ quan, đơn vị liên quan, rà soát điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để có ý kiến với Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi việc tách khu đất (nếu có) để thực hiện dự án độc lập trong quá trình tham gia thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư.

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

2. Sở Tài chính (đối với các dự án nằm ngoài Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và các dự án được UBND tỉnh giao Sở Tài chính chủ trì tiếp nhận, giải quyết):

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND cấp huyện và các cơ quan liên quan tham mưu UBND tỉnh cho chủ trương tách khu đất (nếu có) thành dự án độc lập khi thực hiện tổng hợp, thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND cấp huyện và các cơ quan liên quan tham mưu UBND tỉnh xử lý đối với các dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã được chấp thuận chủ trương đầu tư có sử dụng phần diện tích khu đất nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất.

3. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi (đối với các dự án nằm trong Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi trừ các dự án đầu tư được UBND tỉnh giao Sở Tài chính chủ trì tiếp nhận, giải quyết):

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND cấp huyện và các cơ quan liên quan tham mưu UBND tỉnh cho chủ trương tách khu đất (nếu có) thành dự án độc lập khi thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND cấp huyện và các cơ quan liên quan để xử lý đối với các dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã được chấp thuận

chủ trương đầu tư có sử dụng phần diện tích khu đất nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất.

4. UBND cấp huyện:

a) Chịu trách nhiệm rà soát, xác định nguồn gốc đất, tài sản trên đất trong quá trình tham gia thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất, tài sản trên đất;

b) Chỉ đạo UBND cấp xã nơi có dự án, tổ chức rà soát, xác định nguồn gốc đất, tài sản trên đất để báo cáo UBND cấp huyện;

c) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập.

5. Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án có trách nhiệm phối hợp với các sở, ban, ngành và địa phương liên quan rà soát nguồn gốc đất và thực hiện theo quy định này.

6. Các sở, ban, ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi, UBND cấp huyện trong việc triển khai thực hiện quy định tại Quyết định này.

Điều 5. Xử lý đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư

Các dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà có khu đất chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thực hiện như sau:

1. Đối với các dự án có phần diện tích khu đất đủ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định này nhưng phần diện tích đất này chưa được giao đất, cho thuê đất thì thực hiện giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án độc lập đối với khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.

2. Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2025 và thay thế Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh về việc Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
(Đã ký)
Trần Phước Hiền