

Số: 13 /2025/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 28 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành
dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bình Phước**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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 18 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 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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
62/TTr-STNMT ngày 24 tháng 02 năm 2025 (kèm theo Phiếu ghi ý kiến cuộc
họp ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách
phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nằm trong khu vực
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 Bình Phước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức kinh tế 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 mà khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập.

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

Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được xem xét tách thành dự án độc lập khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ như sau:

1. Điều kiện, tiêu chí

a) Đối với thành phố, thị xã đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì phải phù hợp quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, phù hợp chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và phù hợp kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố. Đối với các huyện còn lại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được cấp thẩm quyền phê duyệt và công bố.

b) Đất không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết của cấp thẩm quyền theo quy định.

c) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc đường giao thông đã được phê duyệt quy hoạch, chiều rộng mặt đường (lòng đường) từ 04 m trở lên, kích thước mặt tiếp giáp của thửa đất với đường giao thông hiện hữu từ 20 m trở lên. Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với dự án đầu tư liền kề hoặc khu vực hiện hữu có liên quan. Phần diện tích đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang an toàn đường bộ, đường thủy nội địa, đường sắt, hành lang an toàn dây dẫn điện trên không đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập bao gồm 01 thửa hoặc nhiều thửa liền nhau.

đ) Không ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc không phá vỡ các quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Quy mô, tỷ lệ

a) Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được xem xét tách thành dự án độc lập phải từ 1.000 m² trở lên tại khu vực phường, thị trấn; từ 2.000 m² trở lên tại khu vực xã. Trường hợp nhỏ hơn diện tích này nhưng phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý chiếm tỷ lệ từ 30% trở lên so với tổng quy mô dự án do nhà đầu tư đăng ký nhưng không dưới 400 m² được xem xét tách thành dự án độc lập. Trường hợp dự án độc lập nằm trên



địa giới có cả phường hoặc thị trấn và xã thì diện tích thuộc cấp xã nào nhiều hơn sẽ áp dụng quy định tại cấp xã đó.

b) Trường hợp nhà đầu tư xin điều chỉnh tăng hoặc giảm quy mô đầu tư dự án thì việc xác định quy mô, tỷ lệ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tại điểm a khoản 3 Điều này được xác định lại theo tổng quy mô dự án đầu tư sau điều chỉnh.

c) Phần diện tích đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang an toàn bảo vệ đường giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này; theo dõi, kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh để kịp thời xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung.

b) Phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư tham gia ý kiến xác định phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo chức năng, nhiệm vụ.

c) Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (nếu có) thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại Điều 6 Quyết định này báo cáo về Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu xử lý dự án theo quy định của pháp luật trước khi cơ quan có thẩm quyền tổ chức 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.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, các đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

3. Sở Xây dựng

a) Có ý kiến về sự phù hợp các quy hoạch tại điểm a khoản 2 Điều 3 của Quyết định này khi xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập theo chức năng, nhiệm vụ (nếu có).

b) Thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

4. Các Sở, Ban, ngành có liên quan

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia góp ý các nội dung liên quan theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện

Kiểm tra, xác nhận việc hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối hạ tầng trong khu vực theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Có ý kiến về sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo phân cấp quản lý trong việc xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập theo chức năng, nhiệm vụ.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã

Phối hợp với các cơ quan, ban ngành của cấp huyện cung cấp thông tin liên quan diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong quá trình tham gia ý kiến xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập.

Điều 5. Quy định chuyển tiếp và hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 3 năm 2025.

2. Các dự án sử dụng đất để thực hiện phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã được chấp thuận đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất mà trong khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thì việc xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (nếu có) thành dự án độc lập thực hiện theo quy định tại Điều 3 Quyết định này.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

Các ông, bà: Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, 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./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- UBNDTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 6;
- Trung tâm Phục vụ hành chính công;
- LDVP, Phòng: KT, NC, TH, KGVX;
- Lưu: VT (Đ.Thắng TNMT QDPPL 08).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Tuệ Hiền