

### 1. Hỏi: Đất công quy định tại Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND là gì?

**Đáp:** Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND thì “*Đất công được hiểu là phần diện tích do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013, 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 theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất.*”

### 2. Hỏi: Dự án độc lập là gì?

**Đáp:** Tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND quy định “*Dự án độc lập là dự án mà khi thực hiện hay loại bỏ nó không ảnh hưởng đến dự án khác.*”

### 3. Hỏi: Điều kiện đất công để tách thành dự án độc lập là gì?

**Đáp:** Việc tách khu đất công thành dự án độc lập phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND, cụ thể như sau:

- Liên thửa, nằm xen kẽ với đất không phải là đất công;

- Có ít nhất một cạnh tiếp giáp đường giao thông hiện trạng phù hợp quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc đường được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, có chiều rộng tối thiểu 7m theo quy hoạch và có kích thước cạnh giáp đường giao thông nêu trên của thửa đất từ 15m trở lên, đảm bảo kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung khu vực và xử lý môi trường đồng bộ;

- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan theo quy định hiện hành. Đảm bảo tính chất, chức năng để hình thành một dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ.

### 4. Hỏi: Tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất công để tách thành dự án độc lập là gì?

**Đáp:** Tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND quy định khu đất công được tách thành dự án độc lập phải bảo đảm các tiêu chí, quy mô và tỷ lệ sau đây:

- Đối với các dự án có quy mô dưới 10.000 m<sup>2</sup>: Diện tích thửa đất công hoặc tổng diện tích các thửa đất công liền kề nhau chiếm tỷ lệ từ 20% trở lên và diện tích thửa đất công hoặc tổng diện tích các thửa đất công liền kề nhau tối thiểu từ 1.000 m<sup>2</sup> trở lên;

- Đối với các dự án có quy mô từ 10.000 m<sup>2</sup> trở lên: Diện tích thửa đất công hoặc tổng diện tích các thửa đất công liền kề nhau tối thiểu từ 2.000 m<sup>2</sup> trở lên;

- Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất xen kẽ chỉ tính trên phần diện tích mở rộng;

- Diện tích đất xen kẽ không bao gồm phần diện tích trong hành lang giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được phê duyệt.

### 5. Hỏi: Các dự án đầu tư có sử dụng đất công đã được quyết định chấp thuận chủ trương 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 thế nào?

**Đáp:** Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND thì đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất công đã được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất được thực hiện như sau:

- Đối với các dự án có phần diện tích đất xen kẽ đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 3 Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND 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 xen kẽ đó; đồng thời, Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét theo từng trường hợp cụ thể;

- Đối với các dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP).

### 6. Hỏi: Đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà có diện tích đất công đáp ứng về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành một dự án độc lập theo quy định của Quyết định này thì thực hiện như thế nào?

**Đáp:** Tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND quy định trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà có diện tích đất công đáp ứng về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành một dự án độc lập theo quy định của Quyết định này thì thực hiện như sau:

- Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh đã lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định.

- Trường hợp Nhà nước đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì xem xét tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất công này. Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định./.

## SỞ TƯ PHÁP TÂY NINH

### HỎI - ĐÁP

## QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ

## ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ,

## QUY MÔ, TỶ LỆ DIỆN

## TÍCH KHU ĐẤT CÔNG ĐỂ

## TÁCH THÀNH DỰ ÁN ĐỘC

## LẬP TRÊN ĐỊA BÀN

## TỈNH TÂY NINH



Ảnh: Nguồn Internet

(Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích khu đất công để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Tây Ninh)

TÂY NINH 2023