

QUY ĐỊNH

Điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh
(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024, kèm theo Phụ lục minh họa.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 28, Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.

2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai năm 2024.

3. Ủy ban nhân dân quận, huyện, thành phố Thủ Đức.

4. Các Sở, ban, ngành Thành phố có liên quan đến dự án đầu tư, phát triển kinh tế xã hội có sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 1 Quy định này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý là diện tích đất được quy định tại Điều 217 Luật Đất đai năm 2024.

2. Dự án độc lập tại quy định này là dự án thực hiện trên diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ được quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 của Quy định này và không làm ảnh hưởng, không phụ thuộc vào dự án liền kề.

3. Khu vực quy hoạch thấp tầng là khu vực bố trí không gian thấp tầng được xác định theo đồ án quy hoạch được duyệt; tương đương tầng cao tối đa 09 tầng (≤ 9 tầng) hoặc có chiều cao tối đa đến 28m (≤ 28 m).

4. Khu vực quy hoạch cao tầng là khu vực bố trí không gian cao tầng được xác định theo đồ án quy hoạch được duyệt; tương đương tầng cao trên 9 tầng (>9 tầng) hoặc có chiều cao trên 28m (>28m).

5. Tầng cao và chiều cao quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này được xác định theo quy định của đồ án quy hoạch và quy chế quản lý kiến trúc tại khu vực có liên quan đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. Đường hiện hữu là các tuyến đường giao thông có sẵn, hình thành trước thời điểm xem xét tách dự án độc lập và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố lộ giới.

Chương II

ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ VÀ TỶ LỆ ĐỂ TÁCH DIỆN TÍCH ĐẤT DO CƠ QUAN, TỔ CHỨC CỦA NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP

Điều 4. Điều kiện

1. Phù hợp quy hoạch chung; quy hoạch phân khu; quy hoạch chi tiết (nếu có) hoặc quy hoạch sử dụng đất (nếu có) đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và công bố.

2. Có vị trí trong khu vực thực hiện dự án phát triển kinh tế xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo Điều 28, Điều 127 Luật Đất đai năm 2024. Trường hợp khu vực thực hiện dự án có nhiều khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý riêng biệt, thì xem xét điều kiện tách dự án độc lập theo từng trường hợp cụ thể theo quy định này.

3. Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm tại thời điểm xem xét tách phần đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập.

Điều 5. Tiêu chí

1. Vị trí: Khu đất phải tiếp giáp với đường hiện hữu hoặc đường giao thông trong các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt lộ giới, có chiều rộng toàn tuyến tối thiểu 10,5m ($\geq 10,5m$) và mặt tiền khu đất tại vị trí tiếp giáp với đường giao thông rộng tối thiểu 10,5m ($\geq 10,5m$).

2. Hình dạng và kích thước khu đất: Có dạng hình vuông, hình chữ nhật, hình thang, hình bình hành hoặc đa giác... đảm bảo diện tích đất phù hợp quy hoạch phải bao phủ được hình chữ nhật có diện tích 500m² và có một cạnh tối thiểu 20m ($\geq 20m$) đối với khu vực quy hoạch thấp tầng hoặc hình chữ nhật diện tích 1.000m² và có một cạnh tối thiểu 30m ($\geq 30m$) đối với khu vực quy hoạch cao tầng (tham khảo phụ lục hình minh họa đính kèm quy định này).

3. Giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo khả năng kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với quy hoạch tổng thể khu đất và khu vực hiện hữu có liên quan.

Điều 6. Quy mô

1. Đối với các Quận 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, Bình Thạnh, Gò Vấp, Tân Phú, Bình Tân, Tân Bình, Phú Nhuận và thành phố Thủ Đức:

Diện tích đất phù hợp quy hoạch tối thiểu 1.000m² ($\geq 1.000\text{m}^2$) đối với khu vực quy hoạch cao tầng và tối thiểu 500m² ($\geq 500\text{m}^2$) đối với khu vực quy hoạch thấp tầng.

2. Đối với các huyện Nhà Bè, Bình Chánh, Cần Giờ, Hóc Môn và Củ Chi:

Diện tích đất phù hợp quy hoạch tối thiểu 2.000m² ($\geq 2.000\text{m}^2$) đối với khu vực quy hoạch cao tầng và tối thiểu 1.000m² ($\geq 1.000\text{m}^2$) đối với khu vực quy hoạch thấp tầng.

3. Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định quy mô diện tích sử dụng đất của dự án độc lập có khác so với diện tích quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì áp dụng quy mô diện tích theo quy định pháp luật chuyên ngành.

Điều 7. Tỷ lệ

1. Tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải chiếm tối thiểu 5% ($\geq 5\%$), xác định trên tổng diện tích phù hợp quy hoạch của khu đất mà nhà đầu tư đã thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp phân đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý xem xét tách thành dự án độc lập thuộc khu vực đề xuất mở rộng của một dự án đầu tư, phát triển kinh tế xã hội đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền trước đó, thì tỷ lệ diện tích tối thiểu 5% ($\geq 5\%$) chỉ tính trên phần diện tích khu vực đề xuất mở rộng.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Thời điểm xem xét tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

1. Đối với các dự án phát triển kinh tế xã hội 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 a, điểm b và điểm d Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 thì thời điểm xem xét tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập là tại thời điểm xem xét quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Đối với các dự án đề xuất điều chỉnh (mở rộng diện tích) mà diện tích đất mở rộng có phần đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thì thời điểm xem xét tách dự án độc lập là tại thời điểm xem xét chấp thuận điều chỉnh chủ trương thực hiện dự án.

2. Đối với các dự án phát triển kinh tế xã hội không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thì thời điểm xem xét tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trong quá trình Sở Tài nguyên và Môi trường,

Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức tham mưu giải quyết thủ tục đất đai.

Điều 9. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, các đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này. Theo dõi, kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố để kịp thời xem xét sửa đổi, bổ sung.

b) Phối hợp với các Sở ngành liên quan, có ý kiến chuyên môn về sự phù hợp quy hoạch, các tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập.

c) Đối với trường hợp tách dự án độc lập để thực hiện dự án phát triển nhà ở, Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện và các sở ngành khác có ý kiến về sự phù hợp đối với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố (nếu có).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Thực hiện thẩm quyền giải quyết các thủ tục đất đai theo khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai năm 2024. Khi khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức nhà nước quản lý, chủ trì phối hợp Ủy ban nhân dân các quận, huyện nơi có đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, xác định nguồn gốc đất, loại đất và có văn bản gửi Sở Xây dựng có ý kiến về điều kiện tách dự án độc lập theo điểm b khoản 1 Điều 9 của Quy định này.

- Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ có thể tách thành dự án độc lập theo Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 của Quy định này, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập theo hình thức 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.

- Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý không đáp ứng đầy đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 của Quy định này và được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thu hồi để giao đất, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và các thủ tục đất đai khác theo quy định.

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

c) Chủ trì, hướng dẫn các cơ quan tổ chức thực hiện đấu giá, quyền sử dụng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý

sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố có quyết định thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Sở Tài chính:

a) Khi thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án phát triển kinh tế xã hội thuộc khoản 1 Điều 8 Quy định này (trừ trường hợp khoản 5, khoản 6 Điều 9 Quy định này), nếu khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thì có văn bản gửi Sở Xây dựng có ý kiến về điều kiện tách dự án độc lập theo điểm b khoản 1 Điều 9 của Quy định này, sau đó tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định chủ trương tách hoặc không tách dự án thành độc lập trước khi thực hiện tiếp các thủ tục về đầu tư, đất đai theo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố hướng giải quyết các dự án có đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, nhưng chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất, cho thuê đất (trừ các trường hợp thuộc khoản 5, khoản 6 Điều 9 của Quy định này).

c) Phối hợp các đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này; trong trường hợp phát hiện các khó khăn, vướng mắc phát sinh (nếu có), kịp thời gửi Sở Xây dựng hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường tùy từng lĩnh vực để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Thành phố sửa đổi, bổ sung.

4. Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức:

a) Thực hiện thẩm quyền khi giải quyết các thủ tục đất đai là cá nhân được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai năm 2024, nếu có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thì Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủ Đức căn cứ Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 của Quy định này để xác định các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ trước khi quyết định tách hoặc không tách thành dự án độc lập và thực hiện theo khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2024.

b) Có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý và có ý kiến về nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất, tình hình tranh chấp (nếu có) trong quá trình tham gia xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập theo yêu cầu của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền thu hồi, giao đất của Ủy ban nhân dân Thành phố.

c) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, xác nhận nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và tài sản trên gắn liền với đất; báo cáo và chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất trong quá trình phối hợp giải quyết hồ sơ.

d) Phối hợp với các sở, ban, ngành và đơn vị có liên quan thực hiện các thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

e) Đối với trường hợp tách dự án độc lập để thực hiện dự án phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân các quận, huyện chủ trì, phối hợp các Sở ngành khác có ý kiến về sự phù hợp đối với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

5. Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức:

Trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án phát triển kinh tế xã hội thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 của Nghị Quyết 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, nếu khu vực có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng căn cứ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ được quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 của Quy định này báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định chủ trương tách hoặc không tách thành dự án độc lập để giao Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục tham mưu thực hiện tiếp các thủ tục về đầu tư, đất đai theo quy định.

6. Các Sở, ban, ngành Thành phố có liên quan:

a) Có trách nhiệm cho ý kiến đối với các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành (trong thời gian 15 ngày làm việc) khi có văn bản đề nghị phối hợp.

b) Phối hợp các đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này; theo dõi, kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh để kịp thời xem xét, đề xuất sửa đổi, bổ sung.

7. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn vướng mắc, đề nghị các cơ quan, địa phương, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Xây dựng (tùy từng lĩnh vực) để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét giải quyết.

Điều 10. Điều khoản chuyển tiếp

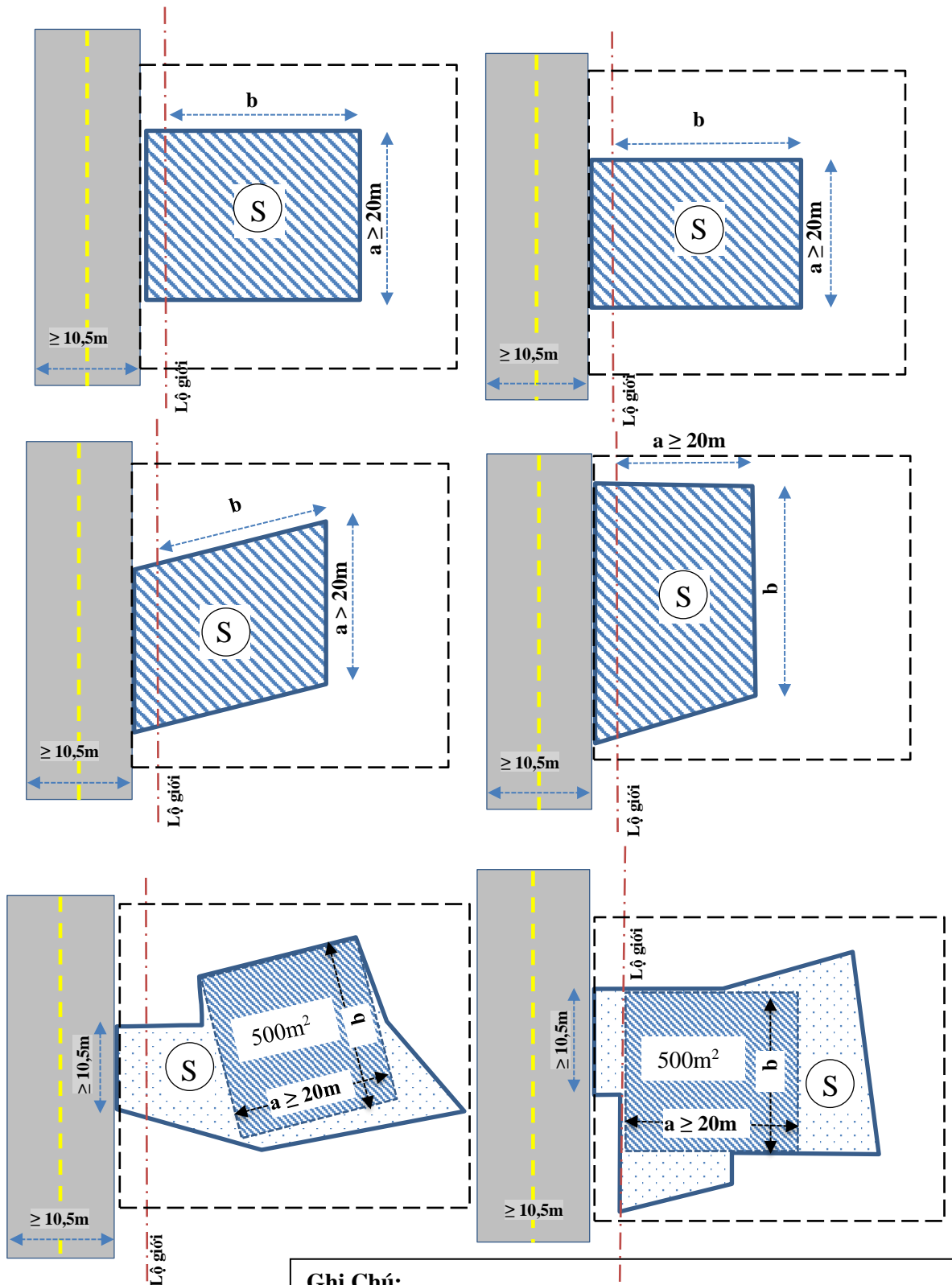
1. Đối với các nội dung liên quan đến việc giao, cho thuê diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý phát sinh trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo các quy định chuyển tiếp tại Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết Luật Đất đai năm 2024.

2. Đối với các dự án phát triển kinh tế xã hội có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định giao đất (cho thuê đất) thì Sở Tài chính chủ trì phối hợp các Sở ngành rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định từng trường hợp cụ thể.

3. Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đáp ứng điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách thành dự án độc lập nhưng làm ảnh hưởng một số chỉ tiêu của quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê

duyệt của dự án phát triển kinh tế xã hội (bao gồm các dự án đề xuất mới và các dự án đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất trước ngày Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai) thì Sở Xây dựng chủ trì phối hợp các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định từng trường hợp cụ thể./.

PHỤ LỤC
HÌNH MINH HỌA HÌNH DẠNG VÀ KÍCH THƯỚC DIỆN TÍCH ĐẤT DO CƠ QUAN, TỔ CHỨC CỦA NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ ĐƯỢC TÁCH THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức nhà nước quản lý thuộc khu vực quy hoạch thấp tầng

Ghi Chú:

S: Diện tích khuôn viên khu đất phần phù hợp quy hoạch (Khu vực nội thành: $S \geq 500m^2$; Khu vực ngoại thành: $S \geq 1.000m^2$)

a, b: chiều dài các cạnh ($b > a$)

— Ranh diện tích đất do Nhà nước quản lý

- - - Ranh đất thực hiện dự án đầu tư, phát triển kinh tế xã hội đã nhận chuyên nhượng

