

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2025 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;

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;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 296/TTr-SNNMT ngày 29 tháng 9 năm 2025 về việc đề nghị ban hành 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 ban hành 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.

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 và 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 sử dụng đất cấp xã hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 khác 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: Khu đất có diện tích tối thiểu 100 m² 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 200 m² 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.

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 Chủ tịch 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 Tài chính chủ trì xem xét, tham mưu giải quyết dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp 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, đơn vị, địa phương liên quan rà soát, có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Tài chính đối với các khu đất đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập khi thẩm định chủ trương đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất.

2. Trách nhiệm của Sở Tài chính

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan rà soát các khu đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập khi thẩm định chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh đảm bảo đúng quy định.

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

Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và Sở Tài chính 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 xã

Chịu trách nhiệm rà soát, xác định nguồn gốc sử dụng đất, tài sản trên đất, xác định điều kiện tách khu đất thành dự án độc lập khi thẩm định chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất; phối hợp với các sở, ngành cho ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền 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 01 tháng 11 năm 2025.

2. Các quy định sau hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2024 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;

b) Điều 12 Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn ban hành quy định một số nội dung cụ thể thực hiện Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai để áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài chính;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- Ủy ban nhân dân các xã, phường;
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, CNN&XD.

Anhd. T10/2025



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



Nguyễn Thị Loan