

Số: 74/2026/QĐ-UBND

Đồng Tháp, ngày 03 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP 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 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 của Chính phủ 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;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 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 Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

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 và Điều 127 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 mà khu đất 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 quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã; các sở, ban, ngành tỉnh và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng, tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Dự án độc lập theo Quyết định này là dự án đầu tư mới, hoạt động độc lập với các dự án khác và không làm ảnh hưởng, không phụ thuộc vào dự án liền kề.

2. Chiều sâu tối thiểu của thửa đất (hoặc khu đất) tách thành dự án độc lập theo Quyết định này được hiểu là đoạn thẳng ngắn nhất nối các đỉnh thửa đất (hoặc khu đất) xuống vuông góc với chỉ giới đường đỏ (hành lang bảo vệ công trình).

Điều 4. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

1. Phần diện tích đất do 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 theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

2. Điều kiện, tiêu chí

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (nếu có), quy hoạch chi tiết (nếu có), Quy chế quản lý kiến trúc đô thị (nếu có), Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn (nếu có) và các quy hoạch khác có liên quan; 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;

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) Phải liền thửa, không bị chia cắt bởi các thửa đất do chủ đầu tư 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.

d) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông, kênh giáp đường giao thông hiện hữu (đường cấp V đồng bằng trở lên); độ dài cạnh tiếp giáp đường giao thông hoặc kênh tối thiểu là 20 mét, chiều sâu tối thiểu là 30 mét tính từ chỉ giới đường đỏ (hành lang bảo vệ công trình).

3. Quy mô, tỷ lệ:

a) Đối với dự án sản xuất kinh doanh; thương mại, dịch vụ; nhà ở: Tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập là từ 20% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 1.000m². Khi phần diện tích đất này từ 5.000m² trở lên thì không xét đến tỷ lệ.

b) Đối với các dự án còn lại không thuộc quy định tại điểm a khoản này: tỷ lệ phần diện tích đất để tách thành dự án độc lập là từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 2.000m². Khi phần diện tích đất này từ 10.000m² trở lên thì không xét đến tỷ lệ.

c) Trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a, điểm b khoản này chỉ tính trên phần diện tích đất mở rộng.

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

4. Phần diện tích đất do Nhà nước quản lý đảm bảo các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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 pháp luật.

5. Trường hợp khu đất có đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập nhưng có hình dạng đặc biệt, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã cùng các đơn vị có liên quan báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo cụ thể từng trường hợp.

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp 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 (nếu có).

b) Phối hợp Sở Tài chính tham gia ý kiến xác định phần diện tích đất có đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo chức năng, nhiệm vụ của ngành.

2. Sở Tài chính

Chủ trì, phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, các ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thẩm định dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định. Khi thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư, nếu đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ theo quy định tại Điều 4 Quyết định này thì tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tách thành dự án độc lập theo quy định.

3. Sở Xây dựng

Phối hợp rà soát các quy hoạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 Quyết định này và có ý kiến trong việc xác định phần diện tích đất này có đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập khi tham gia thẩm định chủ trương đầu tư dự án.

4. Các Sở, ban, ngành tỉnh và đơn vị có liên quan

Phối hợp tham gia đóng góp ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến nội dung quy định tại Quyết định này trên phương tiện truyền thanh cấp xã và các hình thức phù hợp khác.

b) Phối hợp với các sở, ngành rà soát, cung cấp thông tin liên quan phần diện tích đất do Nhà nước quản lý và chịu trách nhiệm về tính chính xác của nguồn gốc đất, tài sản trên đất, tình hình tranh chấp trong quá trình tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư dự án, xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập (*kèm sơ đồ chi tiết khu đất có thể hiện ranh mốc giới khu đất*).

6. Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh

chấp thuận chủ trương tách thành dự án độc lập theo quy định tại Điều 229 Luật Đất đai số 31/2024/QH15; khoản 1 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Các dự án đầu tư có sử dụng khu đất theo quy định tại Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành việc giao đất, cho thuê đất thì thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo Quyết định này.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2026.
2. Các quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

b) Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

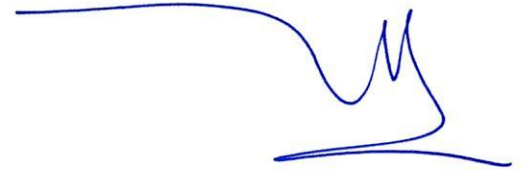
3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện Quyết định này.

Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, đề nghị Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp xã kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. *pac*

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Báo và Đài PT&TH tỉnh;
- Trung tâm lưu trữ - Sở Nội vụ;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Sở Tư pháp để đăng tải “Cơ sở dữ liệu văn bản quy phạm pháp luật tỉnh”
- Lưu VT, P.KT (Nhật Tân).

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



Nguyễn Phước Thiện