

Số: /2025/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Quy định 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 thành dự án độc lập trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 16 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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 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;

Căn cứ Nghị định 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số/TTr-SNNMT ngày tháng năm 2025 và kết quả biểu quyết của các thành viên UBND thành phố tại cuộc họp ngày tháng năm 2025;

Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định 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 thành dự án độc lập trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngàythángnăm 2025 và thay thế Quyết định số 40/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của UBND thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Quảng Nam.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Nội vụ; Chi Cục trưởng Chi Cục Thuế khu vực XII, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính,
Xây dựng, Tư pháp Nội vụ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ Tư pháp;
- TT: Thành ủy Đà Nẵng, HĐND thành phố;
- Đoàn ĐBQH thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- VP UBND thành phố;
- UBMTTQVN thành phố;
- Các sở, ban, ngành, hội, đoàn thể thành phố;
- Công an TP, BCHQS TP, BCH BDBP TP;
- UBND các xã, phường;
- Các Ban Quản lý dự án;
- Báo và Đài PTTH Đà Nẵng;
- Công báo thành phố;
- Cổng Thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VT, SNNMT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

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 thành dự án độc lập
trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND
ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích khu đất tách thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nằm trong khu vực đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

2. Các dự án thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 124 Luật Đất đai 2024 thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và các cơ quan, tổ chức khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất quy định tại Điều 6 Luật Đất đai, người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai.

3. 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.

Điều 3. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập là thời điểm xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

Điều 4. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích 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 phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ sau:

1. Điều kiện

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, cấp xã đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc phù hợp với quy hoạch chung đô thị hoặc 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), 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 được phê duyệt theo quy định;

b) Gồm một thửa đất hoặc nhiều thửa đất liền kề, liền vùng;

c) Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật.

d) Đối với dự án khu du lịch phải tuân thủ theo quy hoạch phân khu chức năng được duyệt;

đ) Đối với dự án sân golf phải tuân thủ theo quy hoạch phân khu chức năng đã được phê duyệt và đáp ứng điều kiện về xây dựng, mở rộng sân golf theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf;

2. Tiêu chí

a) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông theo quy hoạch; bảo đảm 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.

b) Vị trí khu đất có kích thước cạnh tiếp giáp với đường giao thông quy định tại điểm a khoản này phải từ 15,0 m trở lên và chiều sâu của cạnh khu đất không nhỏ hơn 25,0 m hoặc tối thiểu bằng với kích thước của khu đất nằm trong Quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại vị trí khu đất được xem xét tách thành dự án độc lập.

3. Quy mô, tỷ lệ

a) Đối với dự án thực hiện tại địa bàn các phường: Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đủ điều kiện tách thành dự án độc lập chiếm tỷ lệ từ 10% trở lên so với tổng diện tích khu đất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 1500m².

b) Đối với dự án thực hiện tại các địa bàn còn lại: Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đủ điều kiện tách thành dự án độc lập chiếm tỷ lệ từ 20% trở lên so với tổng diện tích khu đất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 2000m²; trường hợp thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì diện tích tối thiểu là 4000m² và thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì diện tích tối thiểu là 5000m².

c) Đối với các dự án nằm trên hai địa bàn trở lên theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì điều kiện tách thành dự án độc lập được áp dụng theo tiêu chí tỷ lệ, diện tích tại địa bàn có phần diện tích chiếm đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý lớn hơn.

d) Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định tỷ lệ, diện tích đất theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này chỉ tính trên phần diện tích đất mở rộng dự án. Phần diện tích đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang bảo vệ an toàn công trình theo quy hoạch đã được phê duyệt.

đ) Đối với dự án sân gôn: Tỷ lệ phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đủ điều kiện tách thành dự án độc lập chiếm từ 50% trở lên so với tổng diện tích khu đất thực hiện dự án.

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quy định này;

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích theo Quy định này để báo cáo UBND thành phố về chủ trương tách thành dự án độc lập trong quá trình tham mưu chấp thuận việc thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;

c) Sau khi có văn bản thống nhất chủ trương của UBND thành phố về tách thành dự án độc lập, thì chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Tổ chức thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của địa phương để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các sai phạm;

đ) Phối hợp với Sở Tài chính trong quá trình tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố để tổng hợp báo cáo UBND thành phố chỉ đạo đối với các trường hợp đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập theo Quy định này.

2. Sở Tài chính

a) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quy định này;

b) Chủ trì, tổng hợp báo cáo UBND thành phố các nội dung liên quan khi tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư của các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố đối với các trường hợp đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập theo Quy định này.

c) Tham mưu UBND thành phố rà soát xử lý các dự án 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 giao đất, cho thuê đất theo Quy định này.

d) Tham gia đóng góp ý kiến liên quan đến lĩnh vực đầu tư, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, sự chồng lấn ranh giới khu đất đề xuất dự án với các dự án khác (nếu có) và các nội dung có liên quan khi có văn bản đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường;

3. Sở Xây dựng

Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, UBND cấp xã nơi đề xuất dự án, tham gia đóng góp ý kiến về sự phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; không phá vỡ các khu chức năng; đảm bảo diện tích đất tối thiểu theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng của từng dự án và các nội dung có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có văn bản đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính.

4. Các sở, ban, ngành có liên quan

Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính tham gia đóng góp ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ khi có văn bản đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính.

5. UBND cấp xã

a) Rà soát, xác định nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất để báo cáo nguồn gốc đất, tài sản trên đất trong quá trình tiếp nhận hồ sơ đề xuất dự án đầu tư và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất đai, tài sản trên đất;

b) Quản lý chặt chẽ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, đất chưa giao, chưa cho thuê trên địa bàn;

c) Có ý kiến về sự phù hợp 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 khi tham gia thẩm định chủ trương đầu tư dự án;

d) Triển khai tuyên truyền, vận động mọi tổ chức, cá nhân về chính sách đấu giá quyền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương 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 đất dự án có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đáp ứng đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích để tách thành dự án độc lập theo Quy định này thì cơ quan được giao chủ trì rà soát từng trường hợp cụ thể, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.