

Số: 95/2026/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 31 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành 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 tỉnh Gia Lai

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 Đầu tư số 143/2025/QH15;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính và thực hiện Thông báo số 419/TB-UBND ngày 31/5/2026 của UBND tỉnh, Kết luận số 387-KL/ĐU ngày 31/5/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định ban hành 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 tỉnh Gia Lai.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này 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 tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2026.

Quyết định số 78/2024/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành 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 tỉnh Bình Định hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Gia Lai;
- Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm PVHCC tỉnh;
- Lưu: VT, T7

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



Nguyễn Tuấn Thanh



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 tỉnh Gia Lai

(Ban hành kèm theo Quyết định số 95/2026/QĐ-UBND ngày 31/5/2026 của UBND tỉnh)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này 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 quy định tại Điều 217 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 mà phần diện tích này có trong diện tích thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất theo Điều 127 Luật số 31/2024/QH15 thành dự án độc lập.

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 số 31/2024/QH15 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 và người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao quản lý quy định tại Điều 6, Điều 7 Luật số 31/2024/QH15.

3. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất.

Điều 3. 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 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, quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố và còn hiệu lực áp dụng;

b) Là một thửa đất hoặc nhiều thửa đất liền kề nhau; không bị chia cắt bởi các thửa đất đã được nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất để thực hiện cùng dự án đầu tư; bảo đảm khả năng kết nối với hệ thống giao thông công cộng hiện có hoặc theo quy hoạch, đáp ứng yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải và các điều kiện cần thiết khác để quản lý, khai thác độc lập;

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.

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 đường giao thông tại điểm a khoản này từ 4 m trở lên và chiều sâu của cạnh khu đất không nhỏ hơn 30 m;

c) Có hình thể, ranh giới rõ ràng, bảo đảm khả năng lập quy hoạch tổng mặt bằng, tổ chức hạ tầng kỹ thuật và khai thác độc lập; không tạo thành khu đất manh mún, méo mó, khó quản lý hoặc làm phát sinh phân đất còn lại không đủ điều kiện sử dụng.

3. Quy mô, tỷ lệ

a) Đối với dự án thực hiện tại địa bàn phường Quy Nhơn, Quy Nhơn Bắc, Quy Nhơn Đông, Quy Nhơn Nam, Quy Nhơn Tây, An Nhơn, An Nhơn Bắc, An Nhơn Đông, An Nhơn Nam, An Nhơn Tây, Bình Định, Bồng Sơn, Hoài Nhơn, Hoài Nhơn Bắc, Hoài Nhơn Đông, Hoài Nhơn Nam, Hoài Nhơn Tây, Tam Quan; xã Nhơn Châu:

Phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập tối thiểu là 500 m² và tỷ lệ đất chiếm từ 10% trở lên so với tổng diện tích khu đất thực hiện dự án.

b) Đối với dự án thực hiện tại địa bàn các xã, phường còn lại:

Phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập tối thiểu là 1.000 m² và tỷ lệ đất chiếm từ 10% trở lên so với diện tích khu đất thực hiện dự án.

Trường hợp phần diện tích đất không đáp ứng về quy mô hoặc tỷ lệ, nhưng phần diện tích đất nằm ở vị trí có lợi thế thương mại đặc biệt thì cơ quan chủ trì thẩm định dự án báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

4. Trường hợp phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đã đáp ứng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ theo Quy định này nhưng việc tách thành dự án độc lập không thống nhất với chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được xác định trong quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì cơ quan chủ trì thẩm định báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo xử lý theo quy định.

5. Đối với trường hợp điều chỉnh, mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định tỷ lệ diện tích đất theo quy định tại khoản 3 Điều này chỉ tính trên phần diện tích đề nghị mở rộng. Trừ trường hợp việc mở rộng làm thay đổi bản chất, quy mô, tính chất sử dụng đất của toàn bộ dự án thì phải xem xét tổng thể toàn bộ dự án.

6. Phần diện tích đất quy định tại khoản 3 Điều này không bao gồm diện

tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, đất giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật dùng chung hoặc phần diện tích theo quy hoạch không được khai thác như một dự án độc lập.

Điều 4. Giải quyết các trường hợp dự án không đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập

Đối với dự án đầu tư có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nằm trong khu vực thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng không đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo Quy định này thì việc xử lý, sử dụng phần diện tích đất đó được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật số 31/2024/QH15 và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan, đơn vị có liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quy định này và các nội dung liên quan đến thủ tục đầu tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, xác định các khu đất đáp ứng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trong quá trình tham gia ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch xây dựng hoặc phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất theo chức năng, nhiệm vụ được giao;

c) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan rà soát, tham mưu xử lý đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý cần xem xét tách thành dự án độc lập theo Quy định này.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị có liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quy định này; rà soát, xác định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý để tách thành dự án độc lập theo quy định;

b) Sau khi có văn bản đồng ý chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất và các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu tổ chức thực hiện đấu giá quyền

sử dụng đất đối với khu đất đã có chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật.

3. Sở Xây dựng

Phối hợp, tham gia ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn, các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và điều kiện hạ tầng kỹ thuật có liên quan nhằm bảo đảm việc tách phần diện tích đất thành dự án độc lập phù hợp với quy hoạch và quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị và nông thôn;

Ý kiến của Sở Xây dựng không thay thế việc xác định nguồn gốc đất, loại đất, chủ thể quản lý đất của cơ quan quản lý đất đai.

4. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh

Phối hợp tham gia góp ý kiến đối với các dự án trong Khu kinh tế, Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có văn bản đề nghị của Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường.

5. Trung tâm Phát triển quỹ đất

a) Quản lý chặt chẽ quỹ đất được Nhà nước giao quản lý trên địa bàn; phối hợp với Ủy ban nhân dân các phường, xã cập nhật khu đất vào quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) 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 đối với khu đất đã có chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tách thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật.

6. Các sở, ngành khác có liên quan

Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Sở Tài chính và Sở Nông nghiệp và Môi trường tham gia ý kiến đối với các nội dung liên quan đến việc tách phần diện tích đất thành dự án độc lập khi có văn bản đề nghị.

7. Ủy ban nhân dân các phường, xã

a) Chủ trì rà soát, xác định nguồn gốc đất đai, hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong quá trình tiếp nhận, xem xét hồ sơ đề xuất dự án đầu tư; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu báo cáo và quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Quản lý chặt chẽ quỹ đất được Nhà nước giao quản lý trên địa bàn; rà soát, cập nhật và chịu trách nhiệm đối với các loại đất được giao quản lý theo quy định của pháp luật;

c) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan như Cơ quan thuế, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng và các đơn vị đang quản lý quỹ đất Nhà nước trong quá trình rà soát, xác định điều kiện tách phần diện tích đất thành dự án độc lập theo Quy định này;

d) Kịp thời phản ánh những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình

tổ chức thực hiện về Sở Tài chính và Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, tham mưu xử lý theo quy định.

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng trong quá trình thực hiện dự án đầu tư có phân 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 thì cơ quan được giao chủ trì căn cứ Quy định này rà soát từng trường hợp cụ thể, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.