

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Số: 22/2026/QĐ-UBND

Quảng Trị, ngày 09 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập để 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị

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 quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1004/TTr-SNNMT ngày 31 tháng 12 năm 2025;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập để 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai đối với phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 Luật số 31/2024/QH15 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đất và tổ chức, cơ quan khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.
2. Các nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà trong phạm vi thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.

Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập

1. Khu đất thực hiện dự án đầu tư nếu đáp ứng đồng thời tất cả các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này thì được xem xét để tách thành dự án độc lập.

2. Điều kiện, tiêu chí để tách khu đất thực hiện dự án đầu tư thành dự án độc lập:

a) Phù hợp với quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; trường hợp áp dụng quy định chuyển tiếp thì căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01/7/2025 theo quy định của pháp luật.

b) Khu đất thực hiện dự án đầu tư tách thành dự án độc lập bao gồm 01 thửa đất hoặc nhiều thửa đất liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất khác do Chủ đầu tư dự án nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

c) Tiếp giáp đường giao thông hiện trạng đang còn phù hợp với quy hoạch quy định tại điểm a khoản này có bề rộng mặt đường từ 5,0m trở lên; 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.

d) Khu đất thực hiện dự án đầu tư phải liền vùng, liền thửa và có thể tạo thành thửa đất có chiều dài cạnh tối thiểu là 20,0m trở lên đối với dự án thực hiện tại địa bàn các phường, xã, đặc khu (trừ các phường: Đồng Hới, Đồng Thuận, Đồng Sơn, Đông Hà, Nam Đông Hà). Khu đất có chiều rộng từ 10m trở lên và có chiều sâu từ 15m trở lên đối với dự án thực hiện tại địa bàn các phường: Đồng Hới, Đồng Thuận, Đồng Sơn, Đông Hà, Nam Đông Hà.

đ) Khu đất không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm pháp luật về đất đai; trường hợp có tranh chấp, khiếu nại hoặc vi phạm thì chỉ được xem xét tách thành dự án độc lập sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm bằng văn bản có hiệu lực pháp luật.

3. Quy mô, tỷ lệ diện tích đất (đáp ứng đủ điều kiện, tiêu chí quy định tại khoản 2 Điều này) để tách thành dự án độc lập:

a) Đối với dự án có quy mô dưới 10.000m²: Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 15% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án. Nếu diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập từ 500 m² trở lên đối với địa bàn các phường: Đồng Hới, Đồng Thuận, Đồng Sơn, Đồng Hà, Nam Đồng Hà và từ 1.000 m² trở lên đối với các phường còn lại, các xã, đặc khu thì không xét đến tỷ lệ.

b) Đối với dự án có quy mô từ 10.000m² trở lên: Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 10% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án. Nếu diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập từ 10.000 m² trở lên thì không xét đến tỷ lệ.

c) Đối với dự án mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định tỷ lệ diện tích đất theo quy định tại Quyết định này chỉ tính trên phần diện tích mở rộng.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh:

a) Chủ trì, tổng hợp báo cáo, tham mưu UBND tỉnh các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được pháp luật quy định khi tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư tách dự án độc lập đối với các dự án đầu tư thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này; trong đó có nội dung về đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

b) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, có ý kiến bằng văn bản gửi cơ quan đăng ký đầu tư (Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh) về các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này thành dự án độc lập khi tham gia ý kiến về chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Sở Xây dựng có ý kiến về sự phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng 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.

4. Các Sở, ngành có liên quan phối hợp với Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường tham gia góp ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao khi có văn bản đề nghị.

5. Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu có ý kiến việc hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối hạ tầng trong khu vực theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt; 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; xác nhận nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng đất và xác định phần diện tích đất theo quy định của pháp luật.

6. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu có liên quan rà soát nguồn gốc các thửa đất trong khu vực dự án và triển khai thực hiện theo Quyết định này.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2026.

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

a) Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình (cũ) quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập để 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 năm 2024.

b) Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Trị (cũ) 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 tỉnh Quảng Trị.

3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các phường, xã, đặc khu; chủ đầu tư dự án và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Hoàng Nam