

Số: /2025/QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực đất thực hiện dự án thành dự án độc lập để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

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 19 tháng 02 năm 2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

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 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;

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 Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 903/TTr-SNNMT ngày 07 tháng 7 năm 2025 và Công văn số 8751/SNNMT-QLDD ngày 30 tháng 7 năm 2025 về việc Quyết định Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực đất thực hiện dự án thành dự án độc lập để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực đất thực hiện dự án thành dự án độc lập để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định: Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 (không áp dụng đối với các trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai năm 2024) mà khu đất thực hiện dự án có một phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 Luật Đất đai năm 2024 (được 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

a) Cơ quan nhà nước tại địa phương thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

b) Các tổ chức, cá nhân có liên quan tới hoạt động đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

Điều 2. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất thành dự án độc lập

1. Các điều kiện để tách diện tích đất thành dự án độc lập

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn đã được phê duyệt và công bố.

b) Diện tích đất không bị chia cắt bởi các thửa đất mà tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

c) Diện tích đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với chỉ giới đường đỏ hoặc hành lang an toàn giao thông của đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông quy hoạch, có chiều rộng đường tối thiểu là 5m và chiều dài đoạn tiếp giáp tối thiểu 5m (trừ các dự án sản xuất nông nghiệp).

2. Tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập

a) Tiêu chí, quy mô: diện tích đất tối thiểu do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý phải đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định đối với loại đất được quy hoạch.

b) Tỷ lệ: phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý chiếm tỷ lệ từ 50% trở lên trên tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

3. Trường hợp khác (đáp ứng điều kiện tại khoản 1 và tiêu chí, quy mô tại điểm a khoản 2 Điều này) do UBND tỉnh quyết định.

Điều 3. Thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

Thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không quá 36 tháng kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ký ban hành quyết định chấp thuận.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập và phối hợp giữa các cơ quan trong việc thực hiện thủ tục chấp thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

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

Điều 5. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp dự án đầu tư thuộc trường hợp thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, đang thực hiện thỏa thuận mà đến ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024.

2. Trường hợp dự án đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024; dự án mà nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ để thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà chưa được giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định tại tiết a khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024, được sửa đổi bổ sung tại khoản 3 Điều 1 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.

3. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà có diện tích đất không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để cho Nhà đầu tư thuê theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 3

Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đang thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì nhà đầu tư được tiếp tục thực hiện thỏa thuận với người sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để hướng dẫn hoặc tổng hợp, tham mưu, báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4 Quyết định;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (để b/c);
- Cục kiểm tra văn bản và quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp (để b/c);
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Ban của Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đảng ủy các xã, phường;
- Công báo tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, THĐT, KTTC, CN, NNMT.

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



Nguyễn Văn Thi