

Số: 65 /2025/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 10 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về 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 trên địa bàn tỉnh Nghệ An

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;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; 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 số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 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 12/6/2025 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 tỉnh Nghệ An tại Tờ trình số 7714/TTr-SNNMT ngày 09 tháng 9 năm 2025 về việc thay thế Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh quy định về 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 trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định về 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 trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý để tách thành dự án độc lập khi thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

2. Quy định này áp dụng khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư; thủ tục chấp thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; thủ tục giao đất, cho thuê đất cho dự án có đề xuất sử dụng một phần diện tích đất quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các nhà đầu tư quy định tại Khoản 18, Điều 3 Luật Đầu tư có liên quan đến hoạt động đầu tư và trực tiếp tham gia quản lý dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An (bao gồm các nhà đầu tư thực hiện dự án trong và ngoài Khu kinh tế Đông Nam).

2. Các cơ quan quản lý nhà nước trong việc giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, thủ tục chấp thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; thủ tục giao thuê đất của dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 3. Điều kiện để tách thành dự án độc lập

Phần diện tích đất để xem xét tách thành dự án độc lập phải đáp ứng được các điều kiện sau:

1. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập bao gồm 1 hoặc nhiều thửa liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; có vị trí tiếp giáp đường giao thông hiện trạng là đường cấp VI trở lên hoặc có quy hoạch đường giao thông cấp VI trở lên.

3. Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập có cạnh tiếp giáp đường giao thông (*quy định tại khoản 2 điều này*) dài tối thiểu 30m.

Điều 4. Tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất được tách thành dự án độc lập

1. Nhóm dự án thương mại, dịch vụ

a) Đối với các dự án thực hiện tại địa bàn các phường: Trường Vinh, Thành Vinh, Vinh Hưng, Vinh Phú, Vinh Lộc, Cửa Lò, Quỳnh Mai, Hoàng Mai, Tân Mai.

Tỷ lệ phần diện tích đủ điều kiện 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 1.000 m².

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

Tỷ lệ phần diện tích đủ điều kiện 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 1.000 m².

2. Đối với các dự án không phải là dự án thương mại dịch vụ

Tỷ lệ phần diện tích đủ điều kiện 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 1.000 m².

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường

- a) Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện Quyết định này;
- b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, có văn bản gửi Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam (khi có đề nghị) đề cho ý kiến về các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập; gửi Thông báo cho cơ quan tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập.

2. Trách nhiệm của Sở Tài chính

- a) Chủ trì, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các nội dung liên quan khi tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án có đề xuất sử dụng phần diện tích đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 1 Quyết định này; tham mưu cơ quan tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập (đối với các dự án sử dụng đất ngoài ranh giới Khu kinh tế Đông Nam).
- 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.

3. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam

- a) Chủ trì, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các nội dung liên quan khi tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án có đề xuất sử dụng phần diện tích đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 1 Quyết định này; tham mưu cơ quan tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập (đối với các dự án sử dụng đất trong Khu kinh tế Đông Nam mà thuộc Điều 127 Luật Đất đai năm 2024).
- 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.

4. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

- a) Cho ý kiến về các nội dung liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có đề nghị của Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam.
- b) Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam hướng dẫn, tổ chức thực hiện quyết định này.

5. Trách nhiệm của các sở, ngành có liên quan

Phối hợp với Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam và Sở Nông nghiệp và Môi trường cho ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành khi có văn bản của Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam đề nghị.

6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc, loại đất, chủ sử dụng đất và xác định phần diện tích đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định này đủ điều kiện hoặc không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập khi giải quyết hồ sơ, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, hồ sơ, thủ tục chấp thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; hồ sơ, thủ tục giao thuê đất.

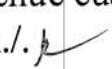
Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các dự án đầu tư mà đã được UBND cấp huyện (trước đây) xác định đủ hay không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập khi cho ý kiến tại hồ sơ chủ trương đầu tư, hồ sơ chấp thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì nay không phải lấy ý kiến lại của UBND cấp xã về nội dung này.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các đơn vị, Nhà đầu tư dự án và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 19/9/2025 và thay thế Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về 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 trên địa bàn tỉnh Nghệ An./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Văn phòng Chính phủ,
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường,
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp, (báo cáo);
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh,
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh,
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Mặt trận và các Hội, đoàn thể;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- TT Công báo tỉnh; Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, PNN UBND tỉnh.

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



Phùng Thành Vinh