

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 thành phố Đà Nẵng

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/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 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định về 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 ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, số 226/2025/NĐ-CP, số 49/2026/NĐ-CP và số 50/2026/NĐ-CP;

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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 150/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và UBND xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Căn cứ Công văn số 2676-CV/ĐU ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Đảng ủy UBND thành phố về chủ trương việc UBND thành phố xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 466/TTr-SNNMT ngày 07 tháng 5 năm 2026 về việc ban hành Quyết định 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



Năng và ý kiến của các Thành viên UBND thành phố tại Công văn số 4905/VP-ĐTĐT ngày 22/5/2026 của Văn phòng UBND thành phố;

Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành 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 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 thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 27 tháng 5 năm 2026 và thay thế Quyết định số 40/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng (cũ) 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 và Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam 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 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; Trưởng thuế thành phố Đà Nẵng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố, thủ trưởng các đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- BTV Đảng ủy UBND thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Cục KTVB&QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Ủy ban MTTQVN và các đoàn thể thành phố;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố;
- VP UBND thành phố;
- Các sở, ban, ngành;
- Công an TP;
- Bộ Chỉ huy Quân sự Tp;
- UBND phường, xã, đặc khu;
- Các Ban Quản lý dự án;
- Báo CATP ĐN, Báo và PT-TH ĐN;
- Cổng Thông tin điện tử thành phố;
- Công báo thành phố;
- Lưu: VT, SNNMT.

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



Trần Nam Hưng

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 59 /2026/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2026 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

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 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 cơ quan Quản lý đất đai xem xét tham mưu Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền 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 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 quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch thành phố được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

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 tại thời điểm xem xét tách phần đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập.

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 gôn phải đáp ứng điều kiện về xây dựng, mở rộng sân gôn theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn.

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 dự án thực hiện tại địa bàn các phường, thị khu đất có kích thước cạnh tiếp giáp với đường giao thông quy định tại điểm a khoản này phải từ 7,0m trở lên và chiều sâu của cạnh khu đất không nhỏ hơn 20,0 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.

Vị trí dự án thực hiện tại địa bàn các xã, đặc khu, thị 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:

- Đối với các phường: Hải Châu, Hòa Cường, Thanh Khê, An Khê, An Hải và Sơn Trà thì 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 150m².

- Đối với các phường: Ngũ Hành Sơn, Hòa Khánh, Liên Chiểu, Cẩm Lệ và Hòa Xuân thì 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 200m².

- Đối với các phường: Tam Kỳ, Hội An và Hải Vân thì 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 300m².

- Đối với các phường: Bàn Thạch, Quảng Phú, Hương Trà, Hội An Đông, Hội An Tây, Điện Bàn, Điện Bàn Đông, An Thắng và Điện Bàn Bắc thì 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 15% trở lên so với tổng diện tích khu đất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu là 500m².

b) Đối với dự án thực hiện tại địa bàn các xã, đặc khu thì 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; thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì diện tích tối thiểu là 3000m²; thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì diện tích tối thiểu là 5000m².

c) Đối với dự án thực hiện tại địa bàn 02 xã, phường 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) Trường hợp Nhà đầu tư đã được chấp thuận cho phép nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án và đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Nay, có nhu cầu tiếp tục thỏa thuận để mở rộng Dự án thì việc xác định tỷ lệ, diện tích đất theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này được tính trên phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nằm trong phần diện tích đất mở rộng dự án.

đ) Đối với trường hợp đề nghị thực hiện dự án sân golf: 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.

e) 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.

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố 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 Ủy ban nhân dân 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 đối với các dự án thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố.

c) Sau khi có văn bản thống nhất chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố về tách thành dự án độc lập, thì chuyển thông tin cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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 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 Ủy ban nhân dân 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 và các cơ quan, đơn vị có liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quy định này.

b) Chủ trì, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố các nội dung liên quan khi tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư 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 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 và Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Sở Xây dựng

Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân 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 và Ủy ban nhân dân cấp xã.

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

ng nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính và Ủy ban nhân dân cấp xã.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Rà soát, xác định nguồn gốc đất, 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 về nguồn gốc đất, tài sản trên đất.

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 Quyết định tách thành dự án độc lập trong quá trình chấp thuận việc thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đối với các dự án thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp xã; đồng thời chuyển thông tin cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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 (nếu có).

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) Tổ chức 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 6. 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 thực hiện 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 khi tiếp nhận hồ sơ giao đất, cho thuê đất, cơ quan quản lý đất đai chủ trì rà soát từng trường hợp cụ thể, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định việc tách thành dự án độc lập./.