UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 90 /2026/QĐ-UBND	*Khánh Hòa, ngày 21 tháng 10 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 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

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 đã được sửa đổi một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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 ngày 30 tháng 7 năm 2024 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 464/TTr-SNNMT-CCQLĐĐ ngày 29 tháng 6 năm 2026, Văn bản số 14292/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 23 tháng 9 năm 2026 và Văn bản số 14420/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 25 tháng 9 năm 2026;

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 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại khoản 3 Điều 59 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; đồng thời áp dụng đối với việc tách một phần quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT chuyển tiếp thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, đầu tư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

2. Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư liên quan đến hoạt động đầu tư tại tỉnh.

3. Người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

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

1. Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức Nhà nước quản lý được tách thành dự án độc lập phải đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ sau:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy hoạch khác có liên quan đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định pháp luật hiện hành và công bố.

b) Liền thửa, không nằm rải rác, xen kẹt trong phần diện tích đất của dự án đầu tư bị tách, bảo đảm khả năng tổ chức không gian, bố trí công trình, tổ chức hạ tầng kỹ thuật và khai thác độc lập phù hợp với quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật có liên quan.

c) Việc xác định vị trí, ranh giới phần diện tích đất tách thành dự án độc lập không tạo ra bất lợi về vị trí, hình thể làm ảnh hưởng đến khả năng khai thác, sử dụng và giá trị đất của khu đất; đảm bảo việc sử dụng đất độc lập khi triển khai dự án đầu tư trên phần diện tích đất còn lại; đáp ứng khả năng kết nối giao thông, các hạ tầng kỹ thuật thiết yếu khác với hệ thống hạ tầng hiện hữu hoặc theo quy hoạch được duyệt và các điều kiện phục vụ phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ theo quy định.

d) Có ít nhất một (01) cạnh thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có, phù hợp với tính chất, quy mô dự án theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật có liên quan; hoặc có vị trí tiếp giáp bến thủy nội địa, cảng thủy nội địa, cảng biển theo hiện trạng hoặc theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Tỷ lệ diện tích đất tách thành dự án độc lập chiếm tối thiểu 30% tổng diện tích khu đất bị tách.

e) Phần diện tích đất sau khi tách để hình thành dự án độc lập phải có diện tích tối thiểu 1.000 m² tại phường và 2.000 m² tại xã; trừ trường hợp phần diện tích này nằm trong khu vực quy hoạch đô thị và nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, có quy chuẩn, tiêu chuẩn hoặc pháp luật chuyên ngành quy định về quy mô, diện tích, kích thước khu đất thì thực hiện theo quy định tương ứng và phải đáp ứng các điều kiện, tiêu chí khác quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này.

2. Không tách thành dự án độc lập đối với trường hợp phần diện tích đất tách thành dự án độc lập không bảo đảm khả năng sử dụng độc lập theo chức

năng sử dụng đất; không đáp ứng yêu cầu về bố trí công trình, tiếp cận giao thông, kết nối hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật có liên quan.

3. Đối với phần quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT chuyển tiếp, việc xem xét tách một phần quỹ đất để hình thành dự án độc lập được thực hiện theo các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều này và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 4. Thời điểm xem xét tách diện tích đất thành dự án độc lập

Cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định tách diện tích đất thành dự án độc lập thực hiện trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc trong quá trình thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thực hiện theo quy định pháp luật có liên quan.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này; theo dõi, kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh để kịp thời xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung quy định này.

b) Phối hợp với Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp, cơ quan có liên quan tham gia ý kiến về điều kiện để tách thành dự án độc lập theo chức năng, nhiệm vụ khi góp ý đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh.

2. Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp có trách nhiệm:

Chủ trì, phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thẩm định, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các nội dung liên quan khi tham mưu hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh thuộc các trường hợp quy định tại Điều 1 Quyết định này theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc thực hiện theo quy định pháp luật có liên quan.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Phối hợp với cơ quan chủ trì trong quá trình xem xét, xác định các điều kiện, tiêu chí tách phần diện tích đất thành dự án độc lập thuộc phạm vi quản lý nhà nước của ngành xây dựng, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của pháp luật.

b) Cho ý kiến về sự phù hợp của phần diện tích đất dự kiến tách thành dự án độc lập với quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các quy hoạch khác thuộc phạm vi quản lý theo thẩm quyền; trường hợp

chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thì căn cứ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định có liên quan để xem xét theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

c) Cho ý kiến về khả năng đáp ứng các yêu cầu về tổ chức không gian, bố trí công trình, kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật, quy mô, diện tích, kích thước khu đất và các yêu cầu khác theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và pháp luật chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý.

d) Phối hợp xác định việc phần diện tích đất dự kiến tách thành dự án độc lập có ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận giao thông, tổ chức không gian, bố trí công trình, kết nối hạ tầng kỹ thuật, điều kiện phục vụ phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ và khả năng khai thác, sử dụng phần diện tích đất còn lại theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và quy định pháp luật có liên quan.

đ) Phối hợp với cơ quan chủ trì trong việc xem xét khả năng sử dụng độc lập của phần diện tích đất dự kiến tách và phần diện tích đất còn lại sau khi tách theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và quy định pháp luật có liên quan.

4. Các Sở, ban, ngành có liên quan

Phối hợp với Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tham gia ý kiến về điều kiện để tách thành dự án độc lập đối với đất tại Điều 3 Quyết định này theo chức năng, nhiệm vụ khi góp ý hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Chủ trì rà soát nguồn gốc đất, tài sản trên đất; báo cáo nguồn gốc đất, tài sản trên đất, phối hợp với Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tham gia ý kiến liên quan đến điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất, tài sản trên đất.

b) Có ý kiến về sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn trong việc xác định điều kiện để tách thành dự án độc lập theo chức năng, nhiệm vụ.

6. Các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp, Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp xã triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Quyết định này.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày *22* tháng *10* năm 2026 và bãi bỏ các Quyết định sau:

a) Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa (trước sáp nhập) Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

b) Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận (trước sáp nhập) quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

2. Xử lý chuyển tiếp

Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về việc giao đất, cho thuê đất liên quan thực hiện dự án độc lập của người sử dụng đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực mà chưa có kết quả giải quyết, thì cơ quan có thẩm quyền được tiếp tục giải quyết hồ sơ theo quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 7;
- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ NN&MT;
- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Chủ tịch Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch Liên đoàn Lao động tỉnh;
- Cơ quan UBMTTQVN tỉnh (để giám sát VBQPPL);
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh, đại biểu HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp (để kiểm tra VBQPPL);
- Văn phòng UBND tỉnh;
- HĐND, UBND các xã, phường, đặc khu;
- Báo và Phát thanh - Truyền hình Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo & Cổng thông tin ĐT Khánh Hòa;
- Các phòng: XDNĐ, TH, NC, KGVX, KT;
- Lưu: VT, TV, KN

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Trần Hòa Nam