

Số: /2023/QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2023

(Dự thảo)

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trên địa bàn tỉnh Bình Định

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

a) Quyết định này quy định các khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu chính phủ, vốn hỗ trợ

phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trên địa bàn tỉnh Bình Định.

b) Quyết định này không quy định đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định.

c) Các quy định liên quan đến khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trên địa bàn tỉnh không quy định trong Quyết định này sẽ được áp dụng theo các quy định khác của pháp luật hiện hành.

2. Đối tượng áp dụng:

Các cơ quan, đơn vị Nhà nước có thẩm quyền, nhà đầu tư, chủ đầu tư, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Điều 2. Nguyên tắc áp dụng

Quyết định quy định các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền làm cơ sở để quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trước khi tổ chức thực hiện các dự án đầu tư phù hợp theo quy định tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; đồng thời để làm cơ sở triển khai thực hiện đảm bảo quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Điều 3. Quy định cụ thể

1. Tất cả các khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng (quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết) và quy chế quản lý kiến trúc (nếu có) của khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải; hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án; xây dựng xong nhà ở để kinh doanh đạt tỷ lệ tại khoản 2 Điều này trước khi được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở.

2. Tỷ lệ tổng diện tích đất phải xây dựng nhà ở để kinh doanh trên tổng diện tích đất ở (trừ diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội nếu có) của mỗi dự án như sau:

- Khu vực các phường thuộc thành phố Quy Nhơn: Tối thiểu 50%.
- Khu vực các phường thuộc thị xã và thị trấn các huyện: Tối thiểu 30%.
- Các địa bàn còn lại: Tối thiểu 20%.

3. Chỉ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nhà đầu tư thứ cấp sau khi nhà đầu tư thứ cấp xây xong nhà ở theo đúng quy hoạch chi tiết và các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc đã phê duyệt.

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân

1. Sở Xây dựng

a) Chủ trì đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị theo Quyết định này.

b) Định kỳ hàng năm rà soát, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình thực hiện Quyết định này; kịp thời xem xét, giải quyết các vấn đề phát sinh, vướng mắc (nếu có); trường hợp vượt thẩm quyền tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Thẩm định, trình phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

3. Ban Quản lý khu kinh tế: Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết; đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

4. Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh: Tổ chức lập quy hoạch chi tiết; đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị được UBND tỉnh giao để đề xuất lựa chọn nhà đầu tư phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố:

a) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trên địa bàn phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

b) Công bố công khai các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm, xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô

thị và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị; các lô đất nằm tại mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc sau khi được phê duyệt trên địa bàn.

6. Nhà đầu tư, chủ đầu tư đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

7. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở phù hợp theo quy định thì tiếp tục thực hiện theo quyết định của cấp có thẩm quyền và các quy định pháp luật có liên quan.

2. Đối với các dự án trước đây đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (không cho phép phân lô, bán nền), công nhận nhà đầu tư, nay đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở; giao Sở Tài chính rà soát lại tiền sử dụng đất đảm bảo theo quy định trước khi quyết định khu vực cho phép phân lô, bán nền; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở phải tuân thủ tỷ lệ quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quyết định này.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2023.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Trưởng Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KTVBQPPL – Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- CVP, PVPKT;
- TTH-CB;

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

Nguyễn Tự Công Hoàng

- Lru: VT, K14.