

Số: /2024/QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2024

(Dự thảo)

QUYẾT ĐỊNH

Quy định khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở 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 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 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 Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở) về khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Định.

2. Quyết định này không quy định đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai, đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định, đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

Điều 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 đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

Các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với các trường hợp sau đây:

1. Các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trong đồ án quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trước khi tổ chức thực hiện dự án đầu tư.

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở thì tiếp tục thực hiện theo quyết định của cấp có thẩm quyền đã phê duyệt và các quy định pháp luật có liên quan.

3. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (không quy định phân lô, bán nền), trường hợp chủ đầu tư có đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở thì phải rà soát lại tiền sử dụng đất đảm bảo theo quy định trước khi Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho phép, thực hiện theo quy định của Quyết định này và quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 4. Quy định cụ thể

1. Các khu vực phường, thành phố thuộc đô thị loại I, loại II và loại III; khu vực có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định.

2. Các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Không thuộc khu vực quy định tại khoản 1 Điều này.

b) 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.

c) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án (gọi tắt là quy hoạch chi tiết) 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 hoàn thành nhà ở để kinh doanh tại khu vực quy định khoản 1 Điều này (được xác định theo toàn bộ dự án đầu tư hoặc theo phân kỳ đầu tư hoặc theo giai đoạn đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận) trước khi 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.

d) 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 tái định cư, xây dựng nhà ở xã hội nếu có) của mỗi dự án như sau:

- Khu vực các phường, thị trấn thuộc đô thị loại IV: Tối thiểu 30%.

- Các khu vực còn lại: Tối thiểu 20%.

3. Hộ gia đình, cá nhân sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án thực hiện đăng ký biến động đất đai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà ở theo thiết kế mẫu được duyệt.

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân

1. Sở Xây dựng:

a) Chịu trách nhiệm tổ chức hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quyết định này theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cụ thể khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Quyết định này.

c) 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 theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính: Tổ chức rà soát lại tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 3 của Quyết định này đối với dự án mà trước đây đã được giao chủ trì xác định giá đất, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

4. Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh: Tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn được giao quản lý phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan; rà soát lại tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 3 của Quyết định này.

5. 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 được Ủy ban nhân dân 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.

6. 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 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.

7. 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 phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

8. 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 thiết kế mẫu được duyệt, tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2024. Quyết định này thay thế Quyết định số 74/2023/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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 Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh; Trưởng ban Ban Giải phóng mặt bằng; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất 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, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KTVBQPPL – Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND tỉnh; UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- LĐ+CV VP UBND tỉnh;
- TTTH-CB;
- Lưu: VT, K14.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng