

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các địa điểm, vị trí không thuộc khu vực đô thị phải phát triển nhà ở theo dự án; khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không sử dụng nguồn vốn của 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 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 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 ngày 29 tháng 06 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Thực hiện Kết luận số 410-KL/TU ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và kết luận của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp

ngày 22 tháng 10 năm 2024 về quy định các địa điểm, vị trí không thuộc khu vực đô thị phải phát triển nhà ở theo dự án; khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không sử dụng nguồn vốn của 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 cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 308/TTr-SXD ngày 22 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định các địa điểm, vị trí không thuộc khu vực đô thị phải phát triển nhà ở theo dự án; khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không sử dụng nguồn vốn của 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 cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Định.

2. Quyết định này không quy định đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại khu vực phường thuộc đô thị loại I, loại II và loại III; các dự án thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai.

3. Những nội dung không quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Định.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở quy định tại Quyết định này.

Điều 3. Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án

Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực không thuộc đô thị được xác định cụ thể theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Định.

Điều 4. 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; khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. 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:

a) Tại 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 trong đô

thị; khu vực xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị được quy định trong các đồ án quy hoạch, chương trình phát triển đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Đồng thời với khu vực quy định tại điểm a khoản này, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê còn phải đảm bảo theo tỷ lệ như sau:

- Khu vực các xã thuộc đô thị loại I, loại II: Tối thiểu 50%.
- Khu vực các xã thuộc đô thị loại III; các phường thuộc đô thị loại IV, thị trấn là đô thị loại IV: Tối thiểu 30%.
- Khu vực thị trấn thuộc các huyện (Trừ các huyện: An Lão, Vân Canh, Vĩnh Thạnh); các xã, khu vực có định hướng phát triển đô thị thuộc đô thị loại IV: Tối thiểu 20%.

Việc xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê của mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo tỷ lệ quy định tại điểm này được xác định theo tỷ lệ tổng diện tích đất phải xây dựng nhà ở trên tổng diện tích đất ở (không bao gồm diện tích đất khu dân cư hiện trạng, đất xây dựng nhà ở xã hội) của dự án; được quy định trong chủ trương đầu tư, đồ án quy hoạch chi tiết.

2. 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 cá nhân tự xây dựng nhà ở là các khu vực không thuộc khu vực quy định tại khoản 1 Điều này và phải đảm bảo điều kiện theo quy định pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và quy định pháp luật liên quan khác. Cá nhân tự xây dựng nhà ở phải xây dựng theo thiết kế mẫu được duyệt, tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng được cấp (nếu có).

Điều 5. Xử lý chuyển tiếp

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã có văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó có nội dung cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo văn bản đã xác định hoặc theo nội dung chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã nộp hồ sơ đề nghị cho phép được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có văn bản cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung hồ sơ còn thiếu theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành, nếu nhà đầu tư có yêu cầu được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở thì được rà soát, thực hiện theo quy định tại Quyết định này, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, đất đai, đầu tư, đấu thầu; trường hợp dự án đã phê duyệt giá đất thì phải thực hiện việc xác định lại giá đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện Quyết định này phù hợp quy định hiện hành của Nhà nước; đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xác định thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở quy định tại điểm m khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ để bảo đảm phát triển nhà ở đồng bộ với các công trình xây dựng khác trong dự án.

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, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát và thực hiện các nội dung có liên quan theo đúng quy định.

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

a) Tổ chức công bố công khai các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án; 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; khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn.


b) Tổ chức kiểm tra, giám sát chặt chẽ cá nhân nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng.

4. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, nếu có những vướng mắc hoặc những vấn đề phát sinh, các cơ quan, tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp huyện kịp thời báo cáo Sở Xây dựng tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 11 năm 2024 và thay thế Quyết định số 74/2023/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; 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 7;
- 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