

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết và biện pháp thi hành một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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 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 6 năm 2024;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3069/TTr-SXD ngày 21/11/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết và biện pháp thi hành một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2024. Quyết định số 13/2022/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2022 của UBND tỉnh về việc quy định các khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Bình hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủyban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND 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 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế-Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Ban PC, Ban KTNS HĐND tỉnh;
- Đài PT-TH Quảng Bình;
- Báo Quảng Bình;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu VT, KT.

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

Phan Phong Phú

Phan Phong Phú

QUY ĐỊNH

**Chi tiết và biện pháp thi hành một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn
tỉnh Quảng Bình**

*(Kèm theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 29/11/2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình)*

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết và biện pháp thi hành một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, gồm:

1. Khoản 4 Điều 5: Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án đối với các khu vực ngoài khu vực đô thị.

2. Khoản 5 Điều 5: Quy định về xác định các khu vực không phải là khu vực phường, thành phố thuộc đô thị loại II và loại III, 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 cá nhân tự xây dựng nhà ở.

3. Điểm c Khoản 3 Điều 57: Quy định điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.

4. Khoản 3 Điều 83: Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

5. Khoản 2 Điều 120: Quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến phát triển nhà ở.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VÀ BIỆN PHÁP THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT NHÀ Ở

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

1. Các địa điểm, vị trí thuộc khu vực chưa là đô thị nhưng nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch đô thị đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Các địa điểm, vị trí thuộc khu vực Trung tâm xã theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt.

Điều 4. Các 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 cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê tại các khu vực sau: Mặt tiền tuyến đường có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan; các tuyến đường được phân loại là đường chính khu vực trở lên.

Việc xác định các tuyến đường, khu vực nêu tại khoản 1 Điều này căn cứ theo Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

2. 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 đối với các khu vực không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 5. Điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân

Cá nhân xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải đáp ứng điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy quy định tại Mục 6.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD ban hành theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Mục 6 sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình ban hành theo Thông tư 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 6. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành diện tích đất ở trong dự án hoặc bố trí quỹ đất ở tại vị trí khác ngoài dự án hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V hoặc có một phần dự án nằm trong đô thị loại IV, loại V mà có quy mô diện tích sử dụng đất từ 10 ha trở lên, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành 20% diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

✓ *du*

2. Dự án thuộc trường hợp phải dành quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quỹ đất khác phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có vị trí trong cùng đô thị nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó, có diện tích đất ở có giá trị tương đương với giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc có diện tích đất ở tương đương diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó thì chủ đầu tư có văn bản đề xuất được bố trí quỹ đất này để thay thế quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này.

Khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án theo quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm cơ sở để chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phần diện tích đất thay thế quy định tại khoản 2 Điều này.

3. Trường hợp quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội tại các đô thị, các khu vực quy định tại khoản 1 Điều này đã được bố trí, quy hoạch đảm bảo nhu cầu theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt, hoặc dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô diện tích sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án thực hiện nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Số tiền, hồ sơ mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải nộp khi đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất theo quy định tại khoản 3 Điều này, thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Điều 7. Việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2, Điều 119 Luật Nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở như sau:

1. Văn phòng đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Sở Xây dựng để thiết lập hồ sơ nhà ở.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, có trách nhiệm

✓
Luo

cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện để thiết lập hồ sơ nhà ở.

3. Thông tin cung cấp: Đơn đăng ký (bản sao), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất (bản sao).

4. Chế độ, thời hạn cung cấp thông tin, dữ liệu:

a) Chế độ cung cấp thông tin: Định kỳ hằng quý.

b) Thời hạn cung cấp thông tin: Trước ngày 10 tháng đầu tiên của quý sau quý báo cáo.

5. Trách nhiệm phối hợp khi các thông tin về nhà ở giữa các cơ quan không thống nhất:

Trường hợp thông tin, dữ liệu do cơ quan cấp giấy chứng nhận cung cấp không thống nhất, chưa đồng bộ, cần kiểm tra, đối chiếu thông tin, dữ liệu, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm phối hợp với cơ quan cấp giấy chứng nhận làm rõ, thống nhất về thông tin, dữ liệu để lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 8. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân

1. Sở Xây dựng:

a) Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, kiểm tra việc áp dụng, thực hiện Quy định này.

b) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện, báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung quy định này cho phù hợp, đúng quy định.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Tuyên truyền, phổ biến, kiểm tra việc áp dụng, thực hiện Quy định này.

b) Quản lý, kiểm soát việc phát triển nhà ở trên địa bàn theo Quy định này và quy định của pháp luật có liên quan.

c) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện; báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh qua Sở Xây dựng để xem xét, điều chỉnh, bổ sung quy định này cho phù hợp.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở: Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở, phải cung cấp hồ sơ thiết kế mẫu nhà ở (đã được thẩm định phê duyệt) của dự án cho người dân.

4. Người dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở tuân thủ hồ sơ thiết kế mẫu của dự án và hoàn thành việc xây dựng nhà ở đảm bảo theo tiến độ dự án./.