

Số: 46 /2024/QĐ-UBND

Hoà Bình, ngày 16 tháng 10 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA 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 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 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 Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3170/TTr-SXD ngày 13 tháng 9 năm 2024.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

**1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

## 2. Đối tượng áp dụng

- a) Chủ đầu tư các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.
- b) Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.
- c) Cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở tại các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

## **Điều 2. Quy định viết tắt và giải thích từ ngữ**

1. Đô thị được phân loại từ loại đặc biệt đến loại V theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị.

2. Dự án bất động sản trong Quyết định này được quy định theo khoản 3 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

3. Chủ đầu tư các dự án bất động sản gọi chung là Chủ đầu tư.

4. Ủy ban nhân dân viết tắt là UBND.

## **Điều 3. Khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở**

1. Các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là các khu vực không thuộc quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh Bất động sản và các trường hợp sau:

a) Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc dự án bất động sản nằm trong khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị được xác định theo đồ án quy hoạch đô thị; quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

b) Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc dự án bất động sản nằm tại mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên, các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt; quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch; quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

c) Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc dự án bất động sản nằm tại mặt tiền các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ trong đô thị.

d) Đối với khu vực chưa phải là đô thị nhưng đã có quy hoạch đô thị, phù hợp với Chương trình Phát triển đô thị được phê duyệt thì áp dụng quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều này.

2. Trong quá trình thực hiện lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư của dự án bất động sản, đơn vị đề xuất căn cứ các quy

định của pháp luật có liên quan và quy hoạch đô thị, quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị để xác định cụ thể vị trí và số lượng các lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận.

#### **Điều 4. Trách nhiệm của cơ quan, địa phương, tổ chức, cá nhân**

##### **1. Sở Xây dựng:**

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan thực hiện việc xem xét, đề xuất cụ thể vị trí và số lượng các lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở để trong quá trình thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án bất động sản.

c) Kiểm tra, đôn đốc UBND các huyện, thành phố thực hiện các nội dung trong lập, thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch đô thị theo thẩm quyền.

d) Xem xét đề xuất của chủ đầu tư thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương có liên quan đề xuất, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

##### **2. Sở Tài nguyên và Môi trường:**

a) Rà soát nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của chủ đầu tư đối với dự án (nếu có) khi được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng xem xét đề xuất của chủ đầu tư về khu vực được phép chuyển quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ.

c) Thực hiện thủ tục thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và công trình hạ tầng đã xây dựng đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền theo quy định của pháp luật về đất đai.

đ) Thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

##### **3. UBND các huyện, thành phố:**

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, trật tự xây dựng theo thẩm quyền; kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm của các tổ chức, cá nhân theo quy định; đồng thời thông báo trên phương tiện thông tin, truyền thông về các vi phạm (nếu có) để Nhân dân nắm bắt, khuyến cáo cá nhân không tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với dự án bất động sản chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

b) Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về nhà ở, bất động sản, đất đai để tổ

chức, cá nhân nắm bắt thực hiện; yêu cầu chủ đầu tư, sản giao dịch, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới cung cấp các thông tin, hồ sơ pháp lý liên quan đến bất động sản, chỉ thực hiện giao dịch khi bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

c) Phối hợp với các cơ quan quản lý có liên quan kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng của chủ đầu tư đảm bảo theo đúng quy hoạch, dự án được duyệt.

d) Phối hợp với Sở Xây dựng xem xét đề xuất của chủ đầu tư về khu vực được phép chuyển quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

đ) Thực hiện cấp Giấy phép xây dựng nhà ở tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng theo thẩm quyền đối với các trường hợp không được miễn cấp Giấy phép xây dựng. Chỉ đạo UBND xã, phường, thị trấn quản lý, giám sát việc triển khai xây dựng các dự án của các chủ đầu tư và xây dựng nhà ở riêng lẻ do cá nhân tự xây dựng đảm bảo tuân thủ với quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được phê duyệt.

g) Định kỳ báo cáo thông tin về dự án và tình hình giao dịch bất động sản của dự án theo quy định về xây dựng, quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

h) Chỉ đạo UBND xã, phường, thị trấn và các cơ quan, đơn vị trực thuộc UBND cấp huyện thực hiện và phối hợp trong công tác quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng, đất đai và chất lượng công trình xây dựng.

i) Tổ chức công bố công khai chi tiết các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở khi các dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư.

#### 4. UBND xã, phường, thị trấn:

a) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị thuộc UBND cấp huyện kiểm tra, giám sát việc chấp hành pháp luật của các chủ đầu tư trên địa bàn;

b) Tuyên truyền, giám sát việc đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ của cá nhân tuân thủ quy hoạch chi tiết, dự án được duyệt.

c) Thực hiện các nội dung về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định.

#### 5. Chủ đầu tư:

a) Hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tiến độ dự án được chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về đầu tư; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung và đã được nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai theo quy định.

c) Thực hiện các thủ tục về xây dựng theo quy định của pháp luật làm cơ sở để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ.

d) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại các lô đất được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các công trình hạ tầng xã hội của các chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) theo đúng thiết kế mẫu nhà, quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

đ) Phối hợp với UBND các huyện, thành phố trong công tác quản lý trật tự xây dựng, kiểm tra, nghiệm thu và bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để quản lý, sử dụng, đầu tư xây dựng đúng mục đích, đúng quy định của Pháp luật.

e) Tổ chức nghiệm thu hoàn thành các hạng mục công trình xây dựng, nhà ở theo quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng; đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở, phải tổ chức kiểm định chất lượng công trình xây dựng theo Đề cương kiểm định được phê duyệt làm cơ sở để nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

g) Tổ chức lập quy trình bảo trì công trình và thực hiện bảo trì công trình đối với dự án do đơn vị mình trực tiếp quản lý, khai thác vận hành.

h) Chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng, tuân thủ pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan.

i) Giám sát việc xây dựng nhà ở của cá nhân theo nội dung dự án đã được phê duyệt và nội dung hợp đồng đã ký kết.

k) Định kỳ báo cáo về Sở Xây dựng hoặc đột xuất khi có yêu cầu về triển khai dự án và tình hình giao dịch bất động sản của dự án theo quy định.

6. Cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở tại các dự án bất động sản:

a) Thực hiện quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

b) Thực hiện xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng), tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và dự án đầu tư được phê duyệt. Hoàn thành xây dựng nhà ở trong thời hạn phải hoàn thành theo quy định.

c) Gửi thông báo về ngày khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng và chính quyền địa phương nơi có công trình trước thời điểm khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về Xây dựng.

**Điều 6.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2024 và bãi bỏ Quyết định số 2540/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc Quy định chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền đối với các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

**Điều 7.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, Chủ đầu tư các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh và cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở tại các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh có trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 7;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL, Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban của UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- UBND các huyện, thành phố;
- Hiệp hội DN tỉnh Hòa Bình;
- Chánh, Phó VPUBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (Đ).

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



**Nguyễn Văn Chương**