

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /2025/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành 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 cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 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 29/6/2024;

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/TTr-SXD ngày ... tháng ... năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quyết định này 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 cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

b) Những nội dung không quy định tại Quyết định này thì áp dụng theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quy định pháp luật có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng

a) Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

b) Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Điều 2. Nguyên tắc áp dụng

1. Quy định này làm cơ sở để xem xét xác định hình thức đầu tư cho các dự án bất động sản nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo hồ sơ quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quyết định chủ trương đầu tư theo các quy định pháp luật về đầu tư và các pháp luật khác có liên quan.

2. Trường hợp đầu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai thì 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 tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023 và khoản 6 Điều 31 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023).

Điều 3. Khu vực chủ 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. Khu vực xây nhà:

- Dự án thuộc các phường: Biên Hòa, Trảng Biên, Trảng Dài, Tam Hiệp, Long Bình, Hồ Nai, Long Hưng, Phước Tân, Tam Phước, Bình Lộc, Long Khánh, Bảo Vinh, Xuân Lập, Hàng Gòn, Tân Triều, Bình Phước, Đồng Xoài, Chơn Thành và các xã Long Thành, Nhơn Trạch trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Các lô đất ở thuộc dự án, có vị trí tiếp giáp các tuyến đường có lộ giới ≥ 23 m;

- Đối với khu vực khác ngoài các khu vực nêu trên (nếu có) sẽ được UBND tỉnh quyết định cho từng dự án cụ thể theo quy định pháp luật.

2. Các khu vực, vị trí 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 không thuộc khu vực, vị trí quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó xác định khu vực, vị trí phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền; đối với các khu vực còn lại 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.

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

1. Đối với các cơ quan, đơn vị:

Theo chức năng nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các nội dung sau:

a) Tổ chức hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quyết này theo đúng quy định hiện hành.

b) Tổ chức công bố công khai 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.

c) Tổ chức kiểm tra, giám sát chặt chẽ cá nhân nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm 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.

2. Chủ đầu tư/nhà đầu tư các dự án bất động sản nhà ở:

a) Căn cứ quy định trên để nghiên cứu, đề xuất hình thức đầu tư trong dự án đảm bảo theo các nội dung được quy định nêu trên và theo các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

b) Có trách nhiệm xác định phạm vi được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trong dự án để đề xuất trong các hồ sơ: Chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch xây dựng; Và có nội dung báo cáo với các Sở, ngành và địa phương liên quan sau khi hình thức đầu tư được chấp thuận.

Điều 6. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ... tháng ... năm.

Điều 7. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, các nhà đầu tư, chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Vụ pháp chế các Bộ: XD, Tài chính; NN&MT;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- UBMT Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp; Sở Tài chính;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT...

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH