

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 cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn Thành phố Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ 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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định 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 trên địa bàn thành phố Huế, trừ các trường hợp sau đây:

- Các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III;
- Các 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan, đơn vị Nhà nước có thẩm quyền, nhà đầu tư, chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh trên địa bàn thành phố Huế.

Điều 3. Quy định cụ thể

Đối với đô thị loại IV, Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê thuộc một trong các khu vực sau:

- 1) Tại khu vực định hướng thành lập quận trong giai đoạn từ nay đến năm 2030;
- 2) Đối với khu vực định hướng thành lập quận trong giai đoạn sau năm 2030 đến năm 2045:

a) Đối với phường: Các lô đất, khu đất tiếp giáp các tuyến đường theo quy hoạch xây dựng được duyệt có lộ giới từ 19,5 m trở lên.

b) Đối với các xã dự kiến thành lập phường: Các lô đất, khu đất tiếp giáp các tuyến đường theo quy hoạch xây dựng được duyệt có lộ giới từ 23 m trở lên.

3) Tại các phường thuộc đô thị loại IV: Các lô đất, khu đất tiếp giáp các tuyến đường theo quy hoạch xây dựng được duyệt có lộ giới từ 19,5 m trở lên.

Các khu vực còn lại: 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. Việc xây dựng nhà ở thực hiện theo quy định pháp luật về xây dựng và quy định của các pháp luật khác có liên quan.

Điều 4. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan

1. Sở Xây dựng

a) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật; tổ chức tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn việc thực hiện Quyết định này;

b) Quá trình tham gia ý kiến thẩm định hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án xem xét, xác định rõ nội dung về 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; trong đó căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để tham mưu UBND Thành phố thực hiện 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 để bảo đảm phát triển nhà ở đồng bộ với các công trình xây dựng khác trong dự án, tránh lãng phí nguồn lực đất đai.

2. Sở Tài chính

Quá trình thẩm định hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án phối hợp với Sở Xây dựng và cơ quan liên quan để xem xét, xác định rõ nội dung về 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. Các Sở, Ban, Ngành liên quan

Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được giao để tham mưu UBND Thành phố thực hiện các công việc có liên quan đến thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, đầu tư xây dựng, chuyển nhượng đất nền cho người dân sau khi chủ đầu tư đã đầu tư hoàn thành phần hạ tầng của dự án và đáp ứng các điều kiện quy định của pháp luật hiện hành có liên quan như đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây dựng.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Tổ chức công bố, công khai 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 trên địa bàn theo quy định tại Quyết định này;

b) Giám sát, kiểm tra đảm bảo việc xây dựng nhà ở của người dân tuân thủ giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng), tuân thủ quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà ở đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan;

c) Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng đối với dự án theo quy định tại Quyết định số 52/2022/QĐ-UBND ngày 03/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) ban hành quy định Quản lý trật tự xây dựng và phân cấp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) hoặc các văn bản được sửa đổi, bổ sung, thay thế.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý về nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật; tổ chức tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn Quyết định này đến tổ chức, cá nhân có liên quan.

6. Chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở

a) Chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Quyết định này và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở hiện hành;

b) Hoàn thành xây dựng công trình nhà ở tại khu vực không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xong hạ tầng theo dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt;

c) Khi ký 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;

d) Chủ đầu tư căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và yêu cầu của Ủy ban nhân dân Thành phố để xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án được phép phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; có trách nhiệm 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.

đ) Kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại các lô đất được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được phê duyệt; đảm bảo đúng chức năng, mục đích sử dụng đất, phù hợp kiến trúc cảnh quan và các quy định của pháp luật;

e) Định kỳ báo cáo về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện thông tin về tình hình triển khai dự án nhà ở và tình hình giao dịch bất động sản tại dự án theo quy định của pháp luật.

7. Cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

a) Phải tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được phê duyệt; đảm bảo đúng chức năng, mục đích sử dụng đất, phù hợp kiến trúc cảnh quan và các quy định của pháp luật;

b) Phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở đảm bảo tiến độ dự án và tiến độ Hợp đồng đã ký kết với Chủ đầu tư dự án. Nếu quá thời hạn mà cá nhân chưa xây dựng nhà ở thì bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2025.

Điều 6. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị, Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế, công nghiệp và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và QL XLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Công thông tin điện tử thành phố;
- Công báo thành phố;
- VP: LĐ và các CV;
- Lưu: VT, XD.

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

Hoàng Hải Minh