

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở
trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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 Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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,
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 7529/TTr-SXD
ngày 05 tháng 10 năm 2024 và các ý kiến biểu quyết của Thành viên Ủy ban
nhân dân thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số nội
dung của Luật Nhà ở trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 11 tháng 10 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Công
an thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Tài nguyên và Môi trường,
Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng
đăng ký đất đai thành phố và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu
trách nhiệm thi hành Quyết định này. ✓

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể thành phố;
- UBND các quận, huyện, phường, xã;
- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố;
- Công báo, Báo Đà Nẵng, Đài PTTH Đà Nẵng, Cổng
TTĐT thành phố;
- Lưu: VT, SXD, ĐTĐT, NC, TH.

45/4

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Lê Quang Nam



**QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA LUẬT NHÀ Ở
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 33 /2024/QĐ-UBND
ngày 07 / 10/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở) trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, gồm:

1. Khoản 4 Điều 5: Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án.

2. Điểm c khoản 3 Điều 57: Quy định 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.

3. Khoản 3 Điều 83: Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở 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.

4. Khoản 2 Điều 120: Quy chế 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

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

**Chương II
QUY ĐỊNH CHI TIẾT**

Điều 3. Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án

1. Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở.

2. Đối với khu vực chưa là đô thị nhưng nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch đô thị đã được cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường.

3. Đối với khu vực còn lại, khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án.

Điều 4. Quy định 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 có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở, 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 nhà ở này phải đảm bảo 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 số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 5. Quy định về dành quỹ đất nhà ở xã hội đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV và loại V

1. Trường hợp dành một phần diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội

a) Tại các đô thị loại IV và loại V, Ủy ban nhân dân thành phố khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo thẩm quyền phải quyết định việc chủ đầu tư dự án đó dành 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (sau đây gọi là quỹ đất nhà ở xã hội).

b) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị IV và loại V, thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân thành phố quyết định dành 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội khi được cơ quan chủ trì lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư để Thủ tướng Chính phủ chấp thuận.

2. Trường hợp 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

a) Tại các đô thị loại IV và loại V, đối với những dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định 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 đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định sau:

- Dự án thuộc trường hợp phải dành quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này;

- Chủ đầu tư có quỹ đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có vị trí trong cùng cấp xã nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó, có giao thông tiếp cận và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, dân số theo quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng được phê duyệt tương đương với nhu cầu về nhà ở xã hội của 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; đồng thời đảm bảo 1 trong 2 điều kiện sau:

+ 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 quy định tại khoản 1 Điều này;

+ 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;

- Chủ đầu tư có văn bản đề xuất được bố trí quỹ đất quy định tại gạch đầu dòng thứ 2 điểm này để thay thế quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV và loại V, thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân thành phố quyết định 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 đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi được cơ quan chủ trì lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư để Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận nếu dự án đáp ứng các quy định tại điểm a, khoản này.

c) Trường hợp 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 điểm a, điểm b khoản này thì Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; chấp thuận hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền 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 điểm a, điểm b khoản này; đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi diện tích đất thay thế quy định tại điểm a, điểm b khoản này.

3. Trường hợp 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

a) Tại các đô thị loại IV và loại V, Ủy ban nhân dân thành phố khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo thẩm quyền xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV và loại V, thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính

phủ thì Ủy ban nhân dân thành phố quyết định việc không dành diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội khi được cơ quan chủ trì lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư để Thủ tướng Chính phủ chấp thuận.

b) Số tiền mà chủ đầu tư phải nộp thực hiện theo quy định của Nghị định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

c) Số tiền chủ đầu tư nộp theo quy định tại điểm b khoản này phải được nộp vào ngân sách địa phương và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

d) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại điểm b khoản này là đã hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội.

đ) 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 điểm b khoản này thực hiện theo quy định tại 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 6. 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

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận về nhà ở có trách nhiệm cung cấp thông tin 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 thành phố khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và 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 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 nhà ở và 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 cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật Nhà ở cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để thiết lập hồ sơ nhà ở.

3. 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.

