

Số: ~~41~~ /2024/QĐ-UBND

Cao Bằng, ngày 14 tháng 10 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

### Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý nhà ở trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

#### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và 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 và 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 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 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về quản lý nhà ở trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

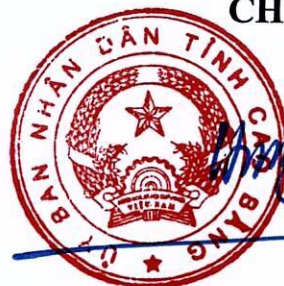
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 24 tháng 10 năm 2024.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Tỉnh; Giám đốc các Sở, ban ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *Đ*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ TP;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Tỉnh;
- TT/TU; TT/HĐND Tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND Tỉnh;
- VP: CVP, các Phó CVP;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KT. *Đ*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



*Hoàng Xuân Ánh*  
**Hoàng Xuân Ánh**

## QUY ĐỊNH

### một số nội dung về quản lý nhà ở trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng)

## Chương I

### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung về quản lý nhà ở trên địa bàn tỉnh Cao Bằng, gồm:

- Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án;
- Xác định các khu vực không phải là khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, 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;
- 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;
- Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng;
- 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 không thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III 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;
- 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

- Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành,

sử dụng và giao dịch về nhà ở tại Cao Bằng.

2. Cơ quan quản lý nhà nước và tổ chức và cá nhân có liên quan về quản lý nhà ở trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

## **Chương II**

### **MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở**

#### **Điều 3. Địa điểm, vị trí phải 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 thì việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, đảm bảo phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt; có cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường.

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

**Điều 4. Xác định các khu vực không phải là khu vực phường thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, 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**

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 bao gồm:

a) Mặt tiền các tuyến đường Quốc lộ, Đường tỉnh;

b) Khu vực đô thị (ngoài khu vực phường thuộc đô thị loại I, loại II và loại III): mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực có mặt cắt đường từ 16m trở lên, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị được xác định trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết đô thị.

c) Khuyến khích đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại các vị trí khác trong dự án.

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 tại các khu vực còn lại và phải tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy chế quản lý kiến trúc (nếu có) của khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**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 có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của 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 được ban hành tại Thông tư số 06/2022/TT-BXD và sửa đổi tại Thông tư số 09/2023/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

**Điều 6. Chính sách hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở**

Việc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 (hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn) và khoản 3 (hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu) Điều 76 Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh được áp dụng theo quy định về hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê như đối với đối tượng quy định tại khoản 4 (hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị) Điều 76 Luật Nhà ở.

**Điều 7. Tiêu chí về đất ở thực hiện nhà ở xã hội của các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, V**

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các khu vực đô thị loại IV, V mà dự án này có diện tích từ 10 ha trở lên thì phải dành tối thiểu 10% 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 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.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc 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 theo các quy định tại Điều 17, Điều 18, Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

**Điều 8. Phối hợp cung cấp thông tin về 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 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 của Luật Nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để thiết lập hồ sơ nhà ở;

Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc 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 của Luật Nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện để thiết lập hồ sơ nhà ở;

Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn;

3. Thông tin cung cấp: Đơn đăng ký (bản sao), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và 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 hàng quý.

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

### **Chương III**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 9. Trách nhiệm của các cơ quan**

1. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu tổ chức triển khai thực hiện Quy định này.

b) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về nhà ở theo các quy định của pháp luật.

c) Chủ trì tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở cho Sở Xây dựng và Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Kinh tế và Hạ tầng để thiết lập hồ sơ nhà ở.

3. Các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trong quá trình triển khai thực hiện quy định này, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc phạm vi quản lý

ngành.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

- a) Tuyên truyền, phổ biến, kiểm tra việc áp dụng, thực hiện Quy định này.
- b) Kiểm tra, theo dõi việc xây dựng nhà ở xã hội, việc cho thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng đảm bảo các quy định của pháp luật.
- c) Quản lý, kiểm soát việc cấp Giấy phép xây dựng; kinh doanh nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân trên địa bàn phải đảm bảo quy định của pháp luật có liên quan và đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại Quy định này.
- d) Chỉ đạo Phòng Kinh tế và Hạ tầng (hoặc Phòng quản lý đô thị) thiết lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 120 Luật Nhà ở.
- đ) 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.

**Điều 10. Quy định chuyển tiếp**

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành thì việc xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội của các dự án đó thực hiện theo kết quả lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Trong quá trình thực hiện, trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn tại Quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó./.