

Số: /2024/QĐ-UBND

Hòa Bình, ngày tháng 10 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Quy định một số nội dung thuộc lĩnh vực 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 Kinh doanh bất động sản ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 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 số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Tổ chức Tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 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 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;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3346/TTr-SXD ngày 25 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 chi tiết một số nội dung tại khoản 4 Điều 5, điểm c khoản 3 Điều 57, khoản 3 Điều 83, khoản 2 Điều 120 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, áp dụng trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

### 2. Đối tượng áp dụng

a) Tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng, phát triển, sử dụng và giao dịch về nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

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

## **Điều 2. Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án ngoài khu vực đô thị**

1. Đối với khu vực chưa là đô thị nhưng nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch đô thị và phù hợp với chương trình phát triển đô thị đã được cấp thẩm quyền phê duyệt thì 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 Quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh về hạn mức đất ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình và nhu cầu của thị trường.

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

3. Các vị trí phát triển nhà ở theo dự án phải phù hợp với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hòa Bình được phê duyệt.

## **Điều 3. Quy định 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 trên địa bàn tỉnh Hòa Bình**

Đường giao thông phục vụ chữa cháy phải đảm bảo theo tiêu mục 6.2 mục 6, QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình được ban hành theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

**Điều 4. Quy định 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 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 tại đô thị loại IV, loại V**

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, V trên địa bàn tỉnh có quy mô dân số từ 4.000 người trở lên hoặc có quy mô diện tích từ 30ha trở lên phải dành tối thiểu 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).

2. Việc xem xét, chấp thuận phương án chủ đầu tư được 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 được thực hiện trong quá trình đánh giá hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định sau:

a) Dự án thuộc trường hợp phải dành quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 của Điều này.

b) Chủ đầu tư có quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có vị trí trong cùng đô thị nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó, có diện tích đất ở có giá trị tương đương với giá trị quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 của Điều này.

c) Chủ đầu tư có văn bản đề xuất được bố trí quỹ đất quy định tại điểm b khoản này để thay thế quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 của Điều này.

d) Tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, quy hoạch đô thị và quy định khác có liên quan.

3. Việc xem xét, chấp thuận việc không dành quỹ đất nhà ở xã hội và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện trong quá trình đánh giá hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, quy hoạch đô thị và quy định sau:

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

b) Số tiền chủ đầu tư nộp theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều này phải được nộp vào ngân sách và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. 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 khoản 3 Điều này là đã hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội.

4. Việc xem xét, bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh sẽ được xem xét trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt đề án quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã được phê duyệt.

**Điều 5. 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 quy định tại Khoản 2 Điều 120 Luật Nhà ở**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin về nhà ở đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng

nhà ở trên địa bàn tỉnh cho Sở Xây dựng khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin về nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn huyện cho Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Kinh tế và Hạ tầng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

### 3. Thông tin cung cấp

TT	Tên chủ sở hữu	Thông tin về giấy tờ nhân thân, pháp nhân	Địa chỉ	Diện tích sử dụng đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số tầng	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)

### 4. Chế độ cung cấp thông tin, dữ liệu:

Định kỳ hằng quý (*sau ngày 10 tháng đầu tiên của quý sau quý báo cáo*) và đột xuất khi có yêu cầu.

## **Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương, tổ chức, cá nhân**

### 1. Sở Xây dựng

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo thẩm quyền.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quy định này và theo dõi, tổng hợp tình hình thực tế. Đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

### 2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố rà soát, cập nhật điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, chuẩn bị quỹ đất để xây dựng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương theo quy định.

b) Phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở theo quy định.

### 3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Kiểm tra, theo dõi việc xây dựng nhà ở xã hội, việc bán, cho thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phù hợp quy hoạch của địa phương, đảm bảo yếu tố Quốc phòng - An ninh và đúng quy định của pháp luật.

b) Thực hiện việc cấp Giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng theo thẩm quyền đối với nhà ở có nhiều tầng, nhiều căn hộ do cá nhân đầu tư xây dựng theo quy định.

c) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở cho cơ quan quản lý nhà nước cấp huyện theo quy định.

4. Tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở

a) Thực hiện thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở tuân thủ quy định của pháp luật.

b) Cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua thực hiện đúng quy định của pháp luật, đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy cho công trình.

**Điều 7. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 11 năm 2024.

2. 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 và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 7;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- UBND các huyện, thành phố;
- Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh;
- Công báo tỉnh, Công TTĐT tỉnh;
- Chánh, Phó VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (Đ).

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

**Nguyễn Văn Chương**