

## QUY ĐỊNH

Chi tiết một số điều của Luật Nhà ở thuộc thẩm quyền ban hành  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang  
(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang)

### Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở), bao gồm:

- Khoản 4 Điều 5 về các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án.
- Điểm c khoản 3 Điều 57 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.
- Khoản 3 Điều 83 về 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.
- Khoản 2 Điều 120 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 trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, quản lý vận hành, sử dụng và giao dịch về nhà ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.
- Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến đầu tư xây dựng nhà ở.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CHI TIẾT**

#### **Điều 3. Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở thương mại theo dự án quy định tại khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở**

1. Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở thương mại được thực hiện theo dự án.

2. Đối với khu vực chưa là đô thị, khi phát triển nhà ở thương mại nhưng dự án có tiếp giáp với các tuyến đường Quốc lộ Nam Sông Hậu, Quốc lộ 1A, Quốc lộ 61, Quốc lộ 61B, Quốc lộ 61C và Quốc lộ Quản lộ - Phụng Hiệp, việc phát triển nhà ở thương mại phải được thực hiện theo dự án.

3. Việc phát triển nhà ở thương mại theo dự án có cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trừ các dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư công.

4. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các khu vực phường thuộc đô thị loại II (thành phố Vị Thanh), loại III (thành phố Ngã Bảy, thị xã Long Mỹ) mà Ủy ban nhân dân tỉnh (UBND tỉnh) đã có văn bản xác định khu vực, vị trí trong dự án phát triển nhà ở được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo văn bản đã xác định hoặc theo nội dung chủ trương đầu tư dự án của UBND tỉnh.

5. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã tiếp nhận hồ sơ đề nghị nhưng đến ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà cơ quan có thẩm quyền chưa có văn bản cho phép hoặc dự án chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư thì thực hiện theo Quy định này và các Quy định của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 4. Quy định về điều kiện 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 Hậu Giang.**

Bảo đảm tuân thủ các quy định tại Mục 6 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 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 kèm theo Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

**Điều 5. Tiêu chí quy định việc 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 tại các đô thị loại IV và loại V quy định tại khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở (quỹ đất nhà ở xã hội)**

1. Trường hợp dành một phần diện tích đất ở sau khi 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 khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, buộc chủ đầu tư dự án đó dành tối thiểu 15% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, sau khi đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

b) Tại các đô thị loại V khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, buộc chủ đầu tư dự án đó dành tối thiểu 10% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, sau khi đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

c) 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 UBND tỉnh quyết định dành quỹ đất nhà ở xã hội được quy định tại điểm a và b Điều này trong phạm vi dự án, sau khi 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 sau khi 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, UBND tỉnh xem xét, quyết định việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội sau khi 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 trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở thương mại, 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 điểm a và b khoản 1 Điều này.

- Chủ đầu tư có quỹ đất phù hợp với quy hoạch xây dựng, 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 sau khi 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 một trong hai điều kiện sau:

+ Diện tích đất ở ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải có giá trị tương đương với giá trị quỹ đất nhà ở xã hội sau khi 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 sau khi đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó và phải được kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có văn bản đề xuất được bố trí quỹ đất có diện tích đất ở vị trí tương đương và phải đáp ứng đủ hai điều kiện trên.

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 UBND tỉnh quyết định việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội sau khi 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 UBND tỉnh chấp thuận việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội sau khi 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 UBND cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường (nơi bố trí quỹ đất nhà ở xã hội) có trách nhiệm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; có công văn gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư trình UBND tỉnh điều chỉnh 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 dự án nhà ở xã hội trên phần 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 sau khi 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, UBND tỉnh 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 sau khi 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 sau khi đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật 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 UBND tỉnh 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 trương đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở sau khi đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật 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 mà 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 sau khi đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại điểm b khoản này là đã hoàn tất nghĩa vụ về quỹ đất 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 quy định tại điểm b khoản này thực hiện như sau:

- Đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh là văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư.

- Đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ là văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư; văn bản của UBND tỉnh trả lời cơ quan chủ trì lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư để Thủ tướng Chính phủ quyết định.

#### **Điều 6. Về việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật 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 Sở Xây dựng để thiết lập hồ sơ nhà ở; Sở Xây dựng 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 tỉnh.

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 UBND cấp huyện để thiết lập hồ sơ nhà ở; UBND 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. Cơ quan cấp phép xây dựng chuyển thông tin về giấy phép đã cấp cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật vào hồ sơ địa chính và theo dõi biến động đất đai.

4. 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).

5. 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.

### **Điều 7. Quy định chuyển tiếp**

Trường hợp các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV và loại V đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng trước thời điểm Quy định này có hiệu lực thì thực hiện theo chủ trương đầu tư đó và các quy định của pháp luật về nhà ở có liên quan.

Trường hợp các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV và loại V được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng sau ngày Quyết định này có hiệu lực thì thực hiện theo Quyết định này và các Quy định của pháp luật về nhà ở có liên quan.

## **Chương III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 8. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương**

##### **1. Sở Xây dựng**

Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và UBND huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này và theo dõi kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế, trình UBND tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

##### **2. Sở Giao thông vận tải**

Phối hợp với UBND cấp huyện quản lý, bảo trì, nâng cấp hệ thống 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 đầu tư để bán, cho thuê, cho thuê mua trên địa bàn tỉnh.

### 3. Công an tỉnh

a) Cơ quan quản lý về Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ có trách nhiệm tổ chức kiểm tra sự tuân thủ quy định này trong lập, thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy trong xây dựng nhà và công trình trên địa bàn tỉnh.

b) Phối hợp với Sở Giao thông vận tải, địa phương kiểm tra, xử lý các trường hợp vi phạm theo quy định về điều kiện 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.

### 4. Sở Tài nguyên và Môi trường

Chủ trì, phối hợp chỉ đạo thực hiện việc cung cấp thông tin 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 theo quy định.

Chủ trì, phối hợp cùng UBND cấp huyện xem xét việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất trong trường hợp có chuyển đổi vị trí dự án nhà ở xã hội.

### 5. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Phối hợp UBND cấp huyện và các đơn vị có liên quan trong việc tham mưu UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dành diện tích đất ở theo quy định của pháp luật để xây dựng nhà ở xã hội.

### 6. Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh

Theo trách nhiệm được giao, phối hợp với các đơn vị có liên quan xác định việc chủ đầu tư nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội sau khi được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

### 7. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố

a) Công bố công khai khu vực, tuyến đường phải xây dựng nhà ở khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn do mình quản lý; xem xét điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất trong trường hợp có chuyển đổi vị trí dự án nhà ở xã hội.

b) Phối hợp tổ chức kiểm tra, xử lý vi phạm theo quy định về điều kiện 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 mình quản lý.

c) Tổ chức thông tin, tuyên truyền, phổ biến nội dung Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành đến các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn.

Trong quá trình thực hiện, nếu các văn bản pháp luật được dẫn chiếu để áp dụng tại Quy định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó./.