

Số: 04 /2025/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 24 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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 Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai số 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 thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại các Văn bản: số 553/TTr-STN&MT ngày 30/10/2024; số 6816/STN&MT-VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 và của Sở Tư pháp tại các Văn bản: số 273/BC-STP ngày 29/10/2024, số 2923/STP-XD&KTVB ngày 16/12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng:

a) Quyết định này quy định chi tiết thi hành Khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và được áp dụng trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

b) Các dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở địa bàn thành phố Hải Phòng.

b) Tổ chức, cá nhân tham gia chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Các khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Không thuộc các địa bàn: quận Dương Kinh, quận Đồ Sơn, quận Hải An, quận Hồng Bàng, quận Kiến An, quận Lê Chân, quận Ngô Quyền và quận An Dương, các phường thuộc thành phố Thủy Nguyên theo Nghị quyết số 1232/2024/NQ-UBTVQH15 ngày 24/10/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã của thành phố Hải Phòng giai đoạn 2023-2025.

2. Không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai.

3. Lô đất xây dựng nhà ở thuộc dự án không có vị trí tiếp giáp:

a) Các khu vực có di tích được xếp hạng cấp quốc gia trở lên theo quy định của pháp luật về di sản.

b) Khu vực quảng trường, các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị, cảng hàng không.

c) Các tuyến đường cấp khu vực trở lên (được quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-4:2023/BXD - Các công trình hạ tầng kỹ thuật); các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch”.

d) Các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị được xác định theo đồ án quy hoạch đô thị; quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch hoặc quy chế quản lý kiến trúc đối với các Dự án nằm trong khu vực nông thôn nhưng đã được định hướng phát triển đô thị trong Quy hoạch chung, phù hợp với Chương trình Phát triển đô thị được phê duyệt”.

Điều 3. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan

1. Chủ đầu tư các dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

Căn cứ quy định trên để nghiên cứu, đề xuất hình thức đầu tư trong dự án đảm bảo theo các nội dung được quy định nêu trên và theo các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch theo thẩm quyền đối với các dự án bất động sản phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

b) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các cơ quan, đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện và phối hợp trong công tác quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng, đất đai và chất lượng công trình xây dựng.

c) Tổ chức công bố, công khai các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở khi các dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư.

d) Phối hợp, cung cấp thông tin theo đề nghị của Sở Xây dựng về các dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở thuộc địa giới hành chính do mình quản lý theo quy định để kịp thời tổ chức công bố công khai điều chỉnh, bổ sung trên cơ sở căn cứ các cấp độ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết).

3. Sở Xây dựng:

a) Chịu trách nhiệm tổ chức hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quyết định này theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Chủ trì, phối hợp với các địa phương tổ chức rà soát, tổng hợp và định kỳ hàng năm công bố, điều chỉnh, bổ sung các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện dự án bất động sản được cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở trên các địa bàn cấp huyện.

c) Thẩm định, trình phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch xây dựng đối với các dự án bất động sản phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn chủ đầu tư hoặc tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp

Trường hợp chủ đầu tư dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn huyện An Dương, huyện Thủy Nguyên trước ngày Nghị quyết 1232/2024/NQ-UBTVQH15 có hiệu lực thi hành (ngày 01/01/2025) thì tiếp tục được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 04 tháng 02 năm 2025.

2. Các nội dung khác không quy định tại Quyết định này được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình tổ chức thực hiện Quyết định này nếu gặp khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền, cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /k

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Các Bộ: XD, TN&MT, TP;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ pháp chế (các Bộ: Xây dựng, TNMT);
- Thường trực Thành ủy (b/c);
- Thường trực HĐND thành phố (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND thành phố;
- Ủy ban MTTQ thành phố;
- CVP, các PVP UBND TP;
- Các phòng: XDGT&CT, NNTN&MT, NCKTGS;
- Công thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VT, NNTN&MT.ĐC3.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng